

Bebauungsplan Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht



Stand: März 2023

Inhalt

1.	Verfahren.....	1
2.	Rechtsgrundlagen.....	2
3.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
4.	Historische und gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
5.	Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	7
6.	Planungsalternativen.....	9
7.	Bestehendes Planungsrecht	11
7.1	Ziele der Raumordnung.....	11
7.2	Landesplanung.....	12
7.3	Regionalplanung.....	14
7.4	Landschaftsrechtliche Vorgaben	16
7.5	Bauleitplanung.....	18
7.5.1	Flächennutzungsplan.....	18
7.5.2	Bebauungsplan	20
8.	Auswirkungen der Planung.....	20
8.1	Städtebauliche Konzeption und Entwicklung.....	20
8.2	Nutzungen und Nutzungskonflikte.....	23
8.3	Bebauung.....	25
8.4	Verkehrliche Erschließung / Verkehrliche Auswirkungen	26
8.5	Ver- und Entsorgung.....	30
8.6	Grünkonzept.....	34
8.7	Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen	36
8.8	Boden / Altlasten / Aufschüttungen.....	41
8.9	Kampfmittel.....	43
9	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	45
9.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	45
9.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	50
9.2.1	Grundflächenzahl	50
9.2.2	Höhe baulicher Anlagen	51

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop

9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	52
9.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	54
9.5	Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	55
9.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	57
9.7	Grünflächen	58
9.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	62
9.9	Lärmschutz	62
10	Sonstige Planzeichen	67
11	Örtliche Bauvorschriften	67
12	Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	69
12.1	Hochspannungsfreileitung	69
12.2	Unterirdische Leitungstrasse	69
13	Hinweise	69
13.1	Artenschutz	69
13.2	Beleuchtung	70
13.3	Denkmalschutz	70
13.4	Bodenschutz	70
13.5	Entwässerung	71
13.6	Anlagen der Außenwerbung und Beleuchtung	71
13.7	Baugrunduntersuchungen / Gründungen	72
13.8	Kampfmittel	72
13.9	Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung	72
13.8	Schutzstreifen Ferngasleitung	73
14	Landschafts- und naturschutzrechtliche Belange	73
14.1	Umweltbericht	73
14.2	Baumschutz	75
14.3	Klimaschutz	75
15	Flächenbilanz	76
16	Anlagen	

1. Standortgutachten, BFR, August 2018

2. Geotechnisches Fachgutachten, Dr. Melchers Geologen, 19.03.2021

3. Orientierende Baugrunduntersuchung, Taberg Ingenieure GmbH, 06.02.2012

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop

4. *Orientierendes Baureifmachungs- und Erschließungskonzept, Taberg Ingenieure GmbH, 06.02.2018*
5. *Baugrunduntersuchung und –beurteilung, orientierende Gefährdungsabschätzung, CDM Smith, 19.07.2022*
6. *Verkehrsgutachten – Verlagerung des Betriebsstandortes der Fa. Langendorf, blanke ambrosius, April 2020*
7. *Verkehrsuntersuchung – Gewerbegebiet „Im Dicken Dören“, blanke ambrosius, März 2021*
8. *Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung – Gewerbegebiet „Im Dicken Dören“ (Nachtverkehre), blanke ambrosius, Oktober 2021*
9. *Schalltechnischer Bericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop, Kötter Consulting Engineers, November 2022*
10. *Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Bebauungsplangebietes „Im Dicken Dören“ in Waltrop, Peutz Consult, November 2022*
11. *Mikroskopische Verkehrsflusssimulation der Knotenpunkte L609/ Anschlussstelle Dortmund-Mengede mit dem Knotenpunkt L 609/ Zufahrt „Im Dicken Dören“, PVT, Februar 2023*

1. Verfahren

Die Stadt Waltrop beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Im Dicken Dören“ durchzuführen. Am 25.02.2021 wurde durch den Rat der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bebauungsplanaufstellung ist gemäß §§ 2-10a BauGB durchzuführen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Der Flächennutzungsplan ist in einem eigenständigen Verfahren parallel geändert worden, damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB Folge geleistet wird (siehe 5. FNP Änderung).

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Bekanntmachung am 01.04.2021 am 19.04.2021 statt. Anschließend hatten die Bürger: innen bis zum 03.05.2021 die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Für die nächsten Anwohner zum Plangebiet (Bewohner der Groppenbrucher Straße in Dortmund) fand zusätzlich eine zweistufige Planungswerkstatt am 22.03.2021 und am 12.04.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 22.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 statt.

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung am 18.03.2022 vom 28.03.2022 bis einschließlich 09.05.2022 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und weiteren erarbeiteten Gutachten ergaben sich Änderungen am Planentwurf, weshalb eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 den erneuten Offenlagebeschluss (eingeschränkte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 92 „Im Dicken Dören“ nach Prüfung der nach § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen gefasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat am 08.12.2022 beschlossen und vom 19.12.2022 bis einschließlich zum 27.01.2023 durchgeführt.

Am __.__.____ wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „Im Dicken Dören“ gefasst und durch die Bekanntmachung am __.__.____ erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop ist

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zum Schutz der Natur in NRW (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

- Immissionsschutz in der Bauleitplanung – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass NRW 2007)
- 14. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist, in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Im Dicken Dören“ ist ca. 17 ha groß und befindet sich in südlicher Ortsrandlage der Stadt Waltrop, nahe der Grenze zur Nachbarstadt Dortmund (Stadtbezirk Mengede) (siehe Abb. 1).

Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Dortmund-Ems-Kanal und den angrenzenden Fuß- und Radweg
- im Osten durch die Landesstraße L 609 *Mengeder Straße*
- im Süden und Westen durch die Anliegerstraße *Im Dicken Dören* bzw. die Böschungsbereiche der Halde

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können der Planzeichnung entnommen werden.

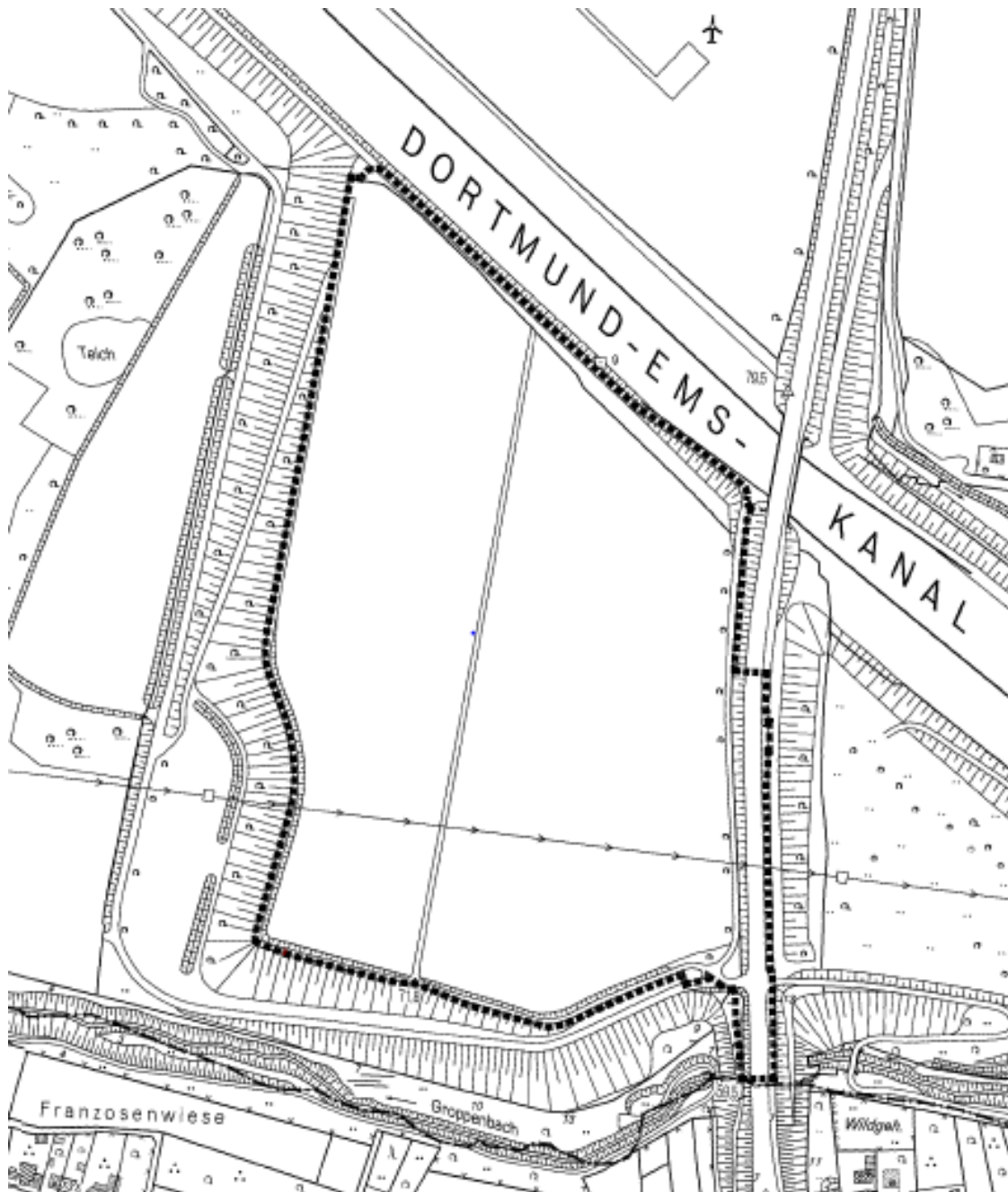


Abbildung 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs

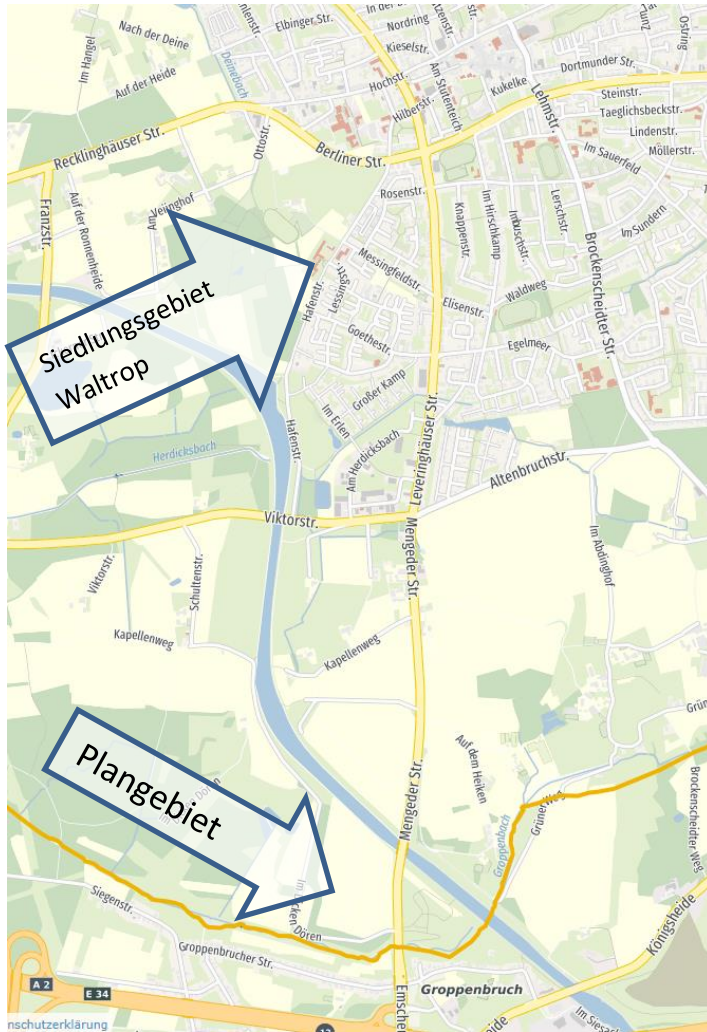


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Südlich des Plangebietes befindet sich das Stadtgebiet Dortmunds, mit dem Stadtbezirk Dortmund Mengede. Entlang der *Groppenbrucher Straße* liegt Wohnbebauung des Stadtteils Dortmund Groppenbruch. Wenige 100 Meter südlich davon verläuft die Bundesautobahn 2 (BAB 2) sowie eine Autobahnanschlussstelle und in westlicher Richtung die Autobahnanschlussstelle zur BAB 45.

Durch seine Lage nahe an überörtlichen Verkehrswegen eignet sich das Plangebiet für gewerbliche und industrielle Nutzungen, da eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit gegeben ist. Mögliche Konflikte zwischen umliegenden Nutzungen und den beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind durch entsprechende Gutachten im Zuge der verbindlichen

Bauleitplanung untersucht worden, um minimiert zu werden. Somit kann die Entwicklung des Plangebiets lagegerecht gesteuert werden.

4. Historische und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige aufgeschüttete Bergehalde. Die Fläche wurde etwa zwischen 1980 und 2001 mit Bergematerial aufgeschüttet. Die tatsächlichen Geländehöhen reichen von ca. 53 m über NHN im Bereich der vorhandenen Straße *Im Dicken Dören* bis hin zu ca. 75 m über NHN im Bereich *Mengeder Straße*. Die Plateaufläche, die auf Geländehöhe des Dortmund-Ems-Kanals im Norden in Richtung Süden bis zur Böschungskante insgesamt wenig Neigung aufweist, liegt auf ca. 72 m über NHN. Das Plangebiet liegt insgesamt in einem Bereich, der durch Bergsenkungen in der Geländetopographie starken Schwankungen unterlag. Mit Ausnahme der untergeordneten Siedlungsflächen entlang des alten Straßenverlaufs Dicker Dören war das Plangebiet nach Kriegsende unbebaut. Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Rezessweg, der sich aus historischen Flurstücken zusammensetzt. Im Falle der Schaffung von Planungsrecht ist der Eigentumsübergang des Rezessweges auf die Stadt Waltrop vorgesehen. Die übrige Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Waltrop.

Aktuell wird die Plateaufläche ackerbaulich genutzt. Nicht vollständig ausgebaute Fußwege führen vom Dortmund-Ems-Kanal außen um die landwirtschaftliche Fläche herum. Die Böschungsbereiche sind überwiegend mit Gehölzen und Buschwerk bestanden. Am Fuße der Böschung führt die Privatstraße *Im Dicken Dören* – abgehend von der *Mengeder Straße* im Osten – südlich und westlich um die Fläche herum. Die Straße *Im Dicken Dören* ist durch eine Schranke für den motorisierten Verkehr gesperrt. Von West nach Ost verläuft eine 110 kV Hochspannungsfreileitung über das Plangebiet.



Abbildung 3 Luftbild des Plangebietes (Quelle: geodaten waltrop 2021)

5. Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma Langendorf beabsichtigt eine Erweiterung sowie die räumliche Zusammenführung bislang getrennter Unternehmensstandorte (Produktion und Reparatur). Da die Firma über eine lange Tradition in der Stadt Waltrop (Gründung 1889 in Waltrop) verfügt, möchte sie auch aufgrund seiner ortsansässigen Fachkräfte möglichst am Standort Waltrop festhalten. Die rund 250 Mitarbeitenden produzieren im Jahr über 1.200 Fahrzeuge. Das Produktprogramm umfasst dabei Innenlader für den Transport von Fertigelementen aus

Beton, Ziegel oder Holz sowie Innenlader für Flachglas. Ebenfalls gehören Sattelkipper mit Stahl- oder Aluminiummulde, Kippaufbauten für Motorwagen, Tieflader-Anhänger und Tieflader-Sattelaufleger zum festen Produktprogramm. Seit 2017 gehört Langendorf zur polnischen Wielton-Gruppe.

Das Unternehmen beschäftigt derzeit etwa 250 Mitarbeitende, die Planungen sehen mittelfristig eine Steigerung der Produktion auf rund 2.500 Fahrzeuge pro Jahr vor. Mit dieser beabsichtigten Entwicklung ginge eine Steigerung der bislang ca. 3.500 LKW Fahrten pro Jahr durch das Siedlungsgebiet Waltrops auf mehr als 5.000 Fahrten pro Jahr einher. Der Altstandort ist insbesondere aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zu einem Wohngebiet, seiner vollständig ausgeschöpften räumlichen Kapazität und verkehrlich ungünstigen Lage für das Unternehmen nicht mehr geeignet. Auch aus stadtplanerischer Sicht ist die Umnutzung des Altstandortes in eine innerstädtische, wohngebietsverträgliche Nutzung ein beabsichtigtes Ziel.



Abbildung 4 Luftbild Altstandort Langendorf in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung (Quelle: geodaten waltrop 2021)

Der geplante zukünftige Standort Im Dicken Dören eignet sich von seiner verkehrlichen Lage, Größe und der Störempfindlichkeit der direkt umliegenden Nutzungen deutlich besser für die Betriebsabläufe des Unternehmens. Eventuell entstehende Konflikte mit den umliegenden Nutzungen und die Belange von Natur und Landschaft werden im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und die Interessen / Belange mit den Zielen der Planung unter- und gegeneinander abgewogen.

Der vorhandene Nutzfahrzeugbetrieb befindet sich derzeit innerhalb einer Gemengelage mit einem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet. An seinem jetzigen Standort stößt der Betrieb außerdem an die Grenzen der vorhandenen Flächenkapazität. Da sich aufgrund der Expansionsabsichten und der verkehrstechnischen Anbindung immissionsschutzrechtliche Konflikte ergeben, beabsichtigt die Stadt Waltrop, den Betrieb auf eine Fläche zu verlagern, die sich in unmittelbarer Nähe zur BAB 2 befindet, ausreichend groß ist und mindestens 200 m Abstand zu Wohnbebauung hat.

Das Planungsziel besteht neben der Betriebsverlagerung außerdem darin, einen Flächentausch an gewerblichen Bauflächen zu vollziehen. Die gewerblichen Bauflächen auf der Fläche *Am Schwarzbach* im nordöstlichen Siedlungsgebiet Waltrops konnten bisher keiner Nutzung zugeführt werden. Daher ist die Rücknahme dieser gewerblichen Bauflächen städtebaulich sinnvoll und durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.01 „Am Schwarzbach“ und die 6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich bereits umgesetzt worden. Die Fläche Im Dicken Dören ist verkehrstechnisch optimal angebunden und befindet sich auf einer ehemaligen Bergehalde. Das Ziel der Bauleitplanung ist demnach die stadtplanerisch und verkehrlich sinnvolle Umstrukturierung gewerblicher Bauflächen im Waltroper Stadtgebiet.

6. Planungsalternativen

Zur Standortfindung für die beabsichtigte Planung wurde im Vorfeld ein Gutachten bei der Arbeitsgemeinschaft BfR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Dinslaken) in Auftrag gegeben. Die Standortanalyse wurde bereits für die Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB Fläche) auf Ebene der Regionalplanung erarbeitet (siehe 11. Regionalplanänderung des Regionalplans

Münster; Teilabschnitt Emscher-Lippe). In dieser Standortanalyse aus dem Jahr 2018 sind systematisch alle Flächen innerhalb des Stadtgebietes abgeprüft und bewertet worden, die potenziell als Standort für die Verlagerung der Fa. Langendorf in Frage kommen. Zusätzlich wurden alle bereits planerisch gesicherten GIB-Flächen in Waltrop und weitere potenzielle Standorte in Nachbarkommunen in die Analyse einbezogen. Außerhalb des Stadtgebietes von Waltrop wurden die folgenden Standorte in die Standortalternativenprüfung mit einbezogen:

- Mittelstandspark Ost in Castrop-Rauxel
- Gewerbepark Meckinghoven in Datteln
- Deininghauser Weg in Castrop-Rauxel
- ehemaliges Kraftwerk Knepper in Castrop-Rauxel und Dortmund
- Interkommunales Gewerbegebiet Groppenbruch in Dortmund und Lünen

Auf der Grundlage dieser Standortalternativenprüfung wurde bereits das Verfahren zur 11. Regionalplanänderung erfolgreich durchgeführt, woraufhin die Fläche Im Dicken Dören nun im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen dargestellt ist.

Zunächst wurde die Standortprüfung auf Grundlage des von Langendorf genannten Flächenbedarfs von 6 ha durchgeführt. Die potenzielle Reservefläche von weiteren 4 ha wurde nur dann berücksichtigt, wenn die Prüfung an einem konkreten Standort eine grundsätzliche Realisierbarkeit des Basis-Flächenbedarfs ergeben hat. Die Herangehensweise der Flächensuche beruhte auf dem Grundsatz „von Innen nach Außen“.

Als Ergebnis der abgestuften Prüfung ergibt sich für die Betriebsverlagerung die Fläche „Im Dicken Dören“ im Süden des Stadtgebiets. Die etwa 15 ha große Haldenfläche befindet sich an der Stadtgrenze zu Dortmund und daher nicht komplett isoliert im Freiraum. Zwar grenzt kein Siedlungsbereich unmittelbar an, auf Dortmunder Stadtgebiet befinden sich jedoch lineare Bebauungszusammenhänge, die durch einen Bachlauf und Gehölzstrukturen vom Plangebiet getrennt sind. Ein notwendiger 200 m Abstand zwischen Plangebiet und schützenswerter Wohnnutzung ist gegeben.

Durch einen sehr kurzen und störungsfreien Zugang zum überörtlichen Verkehrsnetz und der BAB 2 ist eine leistungsfähige Verkehrsanbindung gegeben und innerstädtische Fahrten

können vermieden werden. Landschaftsschutz besteht auf der ehemaligen Bergehalde nicht, auch andere Schutzgegenstände nach den Kriterien der Standortsuche liegen nicht vor.

Eine aus emissionsschutzrechtlichen Konflikten notwendige Verlagerung von emittierenden Gewerbebetrieben aus dem Siedlungsgebiet von Waltrop an den verkehrsgünstigen Standort „Im Dicken Dören“ ist städtebaulich sinnvoll. Die Standortsuche der Arbeitsgemeinschaft stellt sicher, dass keine potenziell besser geeignete Fläche für das beabsichtigte Planungsziel in Waltrop zur Verfügung steht. Alle weiteren untersuchten Flächen sind hinsichtlich der genannten Anforderungen bezüglich Flächengröße und leistungsfähigem Straßenanschluss auszuschließen. Die Fläche „Im Dicken Dören“ ist außerdem mit den Zielvorgaben der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar (siehe nachfolgendes Kapitel *Bestehendes Planungsrecht*).

7. Bestehendes Planungsrecht

7.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Nach den Berechnungen des Siedlungsflächenbedarfs (Siedlungsflächenberechnung Ruhr) verfügt Waltrop derzeit nicht über einen zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. 6 ha der geplanten Gewerbe- und Industriefläche werden aus dem konkreten Bedarf eines bereits in Waltrop ortsansässigen Gewerbebetriebes (Firma Langendorf) generiert. Der Betrieb verfügt über einen Optionsvertrag zum Grunderwerb, sodass ein Rechtsanspruch zur Nutzung der Fläche Im Dicken Dören besteht und somit eine betriebsgebundene Flächenreserve vorliegt.

Der Bedarf der weiteren ca. 4,2 ha Gewerbefläche wird im Zuge eines Flächentausches nachgewiesen. Dieser Tausch erfolgte im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Waltrop für den Bereich „Am Schwarzbach“. Die in dem Verfahren eingebrachten Rücknahmeflächen Am Schwarzbach stellen ausreichende Gewerbeflächenreserven dar, sodass ein bedarfsgerechter Flächentausch nachgewiesen ist. Diese Aussage trifft der

Regionalverband Ruhr im Zuge der landesplanerischen Anfrage zur 5. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Im Dicken Dören“.

7.2 Landesplanung

Gemäß der zeichnerischen Festlegung zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW 2017) liegt das Plangebiet im Freiraum. Eine exakte zeichnerische Darstellung von regionalen Grünzügen ist im LEP NRW maßstabsbedingt nicht möglich; diese räumliche Konkretisierung ist Aufgabe der Gebietsentwicklungsplanung. Zur siedlungsräumlichen Gliederung sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge als Vorranggebiete festzulegen. Die südlich gelegene Straßenrandbebauung entlang der *Groppenbrucher Straße* in Dortmund liegt innerhalb eines Grünzuges. Im Maßstab des LEP NRW sind nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen und Schutzfunktionen möglich. Solche Konkretisierungen werden weitgehend der Regionalplanung und anderen nachgeordneten Planungen überlassen. Die zeichnerischen Darstellungen des LEP NRW enthalten unter anderem nachrichtliche Darstellungen ohne Rechtswirkungen zur Aufteilung des Landes in Siedlungsraum und Freiraum sowie zur räumlichen Orientierung an regionalen Plangebieten und Gemeindegrenzen. Im Zuge der Fortschreibung der Regionalpläne erfolgen Abgrenzungsänderungen der nachrichtlichen Darstellungen des LEP NRW, die im LEP NRW nicht aktualisierend nachvollzogen werden.

Die Fläche Im Dicken Dören wurde durch die 11. Regionalplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (mit Zweckbindung) festgelegt. Somit handelt es sich bei dem Bereich durch die 11. Änderung des Regionalplans Emscher-Lippe nicht mehr um eine Freiraumfläche, sondern um einen Siedlungsbereich.

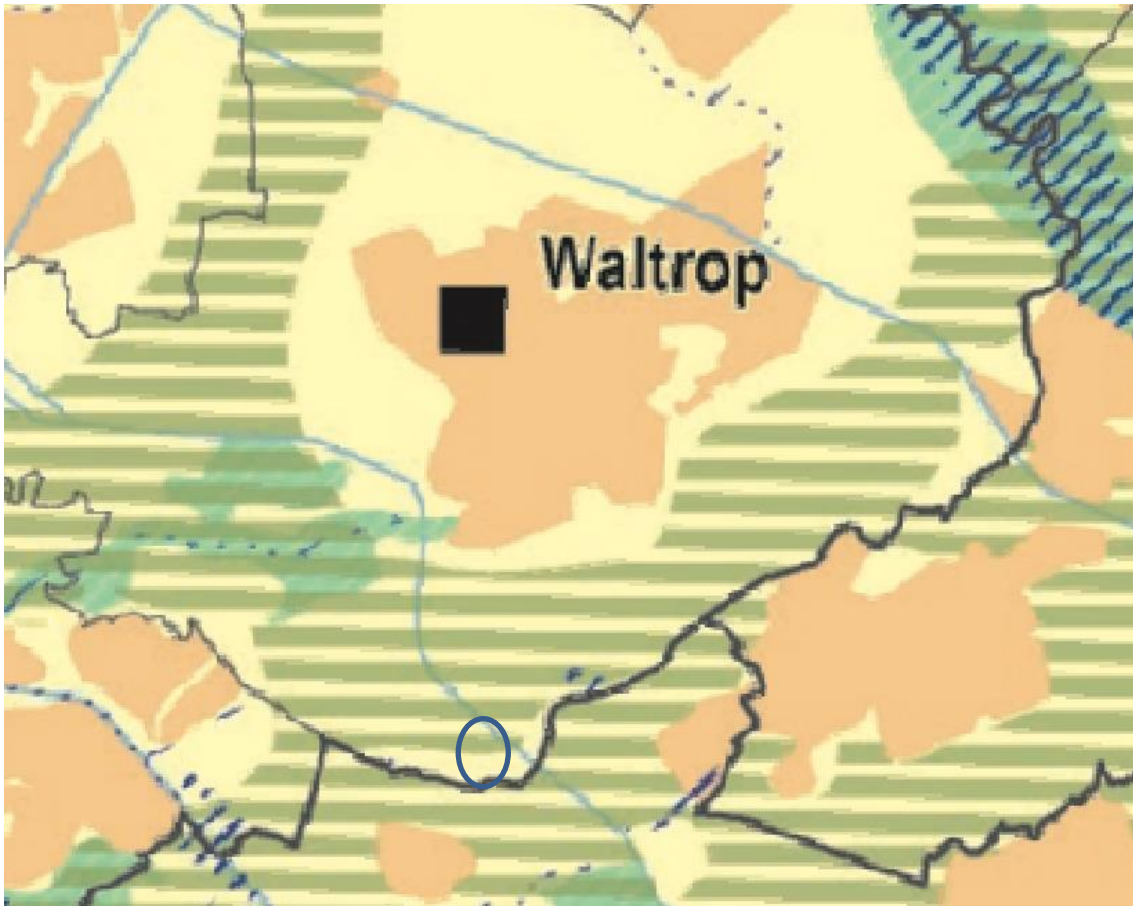


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem LEP NRW 2017 (Quelle: Regioplaner.de 2021)

Im Rahmen der Standortanalyse aus 2018 (siehe Kapitel *Planungsalternativen*) fanden bereits das Ziel 6.3.3 und der Grundsatz 6.3.4 des LEP Beachtung.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRHP) am 01. September 2021 in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische

Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt werden und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere sei auf die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, die Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregenhinweiskarten sowie die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW hingewiesen.

Die vorliegende Begründung setzt sich inhaltlich mit den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Starkregenereignisse ebenso wie mit der Wasserrückhaltung (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen oder der Anlage eines Regenrückhaltebeckens) auseinander.

Die Starkregenhinweiskarte weist in Teilbereichen des Plangebietes kleinräumige Betroffenheiten sowohl bei seltenen als auch bei extremen Starkregenereignissen aus. Die Hochwassergefahrenkarte und Hochwasserrisikokarte liefern hingegen keinen Hinweis auf eine Betroffenheit des Plangebietes. Ebenso ist aus der Karte der schutzwürdigen Böden kein Hinweis auf eine Einschränkung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens zu entnehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine aufgeschüttete Bergehalde. Um den Schadstoffeintrag aus dem Bergematerial in das Grundwasser zu minimieren, ist eine Versickerung anfallenden Wassers auf der Plateaufläche nicht zu fördern. Daher werden stattdessen Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser getroffen (Regenrückhaltebecken, große Grünflächen, Dachbegrünung).

7.3 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster (Gebietsentwicklungsplan; Teilabschnitt Emscher-Lippe) wies für den Bereich „Im Dicken Dören“ einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)' und teilweise Regionalen Grünzug aus. Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 beschlossen, die für die vorliegende Planung erforderliche

Änderung des Regionalplans beim Regionalverband Ruhr (RVR) als Staatliche Regionalplanungsbehörde zu beantragen. Hierzu wurden im Vorfeld ein Regionalplanerisches Gutachten erstellt und verschiedene Abstimmungsgespräche mit dem RVR geführt. Das formelle Verfahren zur Änderung des Regionalplans ist in der letzten Sitzungsfolge des RVR 2018 eingeleitet worden. Die Verbandsversammlung des RVR hat am 14.12.2018 beschlossen, die 11. Änderung des Regionalplans im Gebiet der Stadt Waltrop zu erarbeiten und in der Verbandsversammlung am 25.09.2020 den Beschluss zur 11. Änderung des Regionalplans gefasst. Mit der am 27. Januar 2021 bekanntgemachten 11. Änderung des Regionalplans (Teilabschnitt Emscher-Lippe) ist die Umwandlung in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) für zweckgebundene Nutzungen erfolgt. Hierbei ist das GIB für zweckgebundene Nutzungen mit einem textlichen Ziel verknüpft. Dieses neue Ziel 15.4 definiert die genaue Zweckbindung und beschränkt die möglichen Nutzungen ausschließlich auf die Produktion von Nutzfahrzeugen und Nutzfahrzeugteilen sowie deren Reparatur und Handel und mit der Nutzfahrzeugproduktion im Zusammenhang stehenden Betriebszweige: „Der festgelegte Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung an der südlichen Gemeindegrenze der Stadt Waltrop ist ausschließlich der Produktion von Nutzfahrtzeugen und mit der Nutzfahrzeugproduktion im Zusammenhang stehenden Betriebszweigen vorbehalten.“

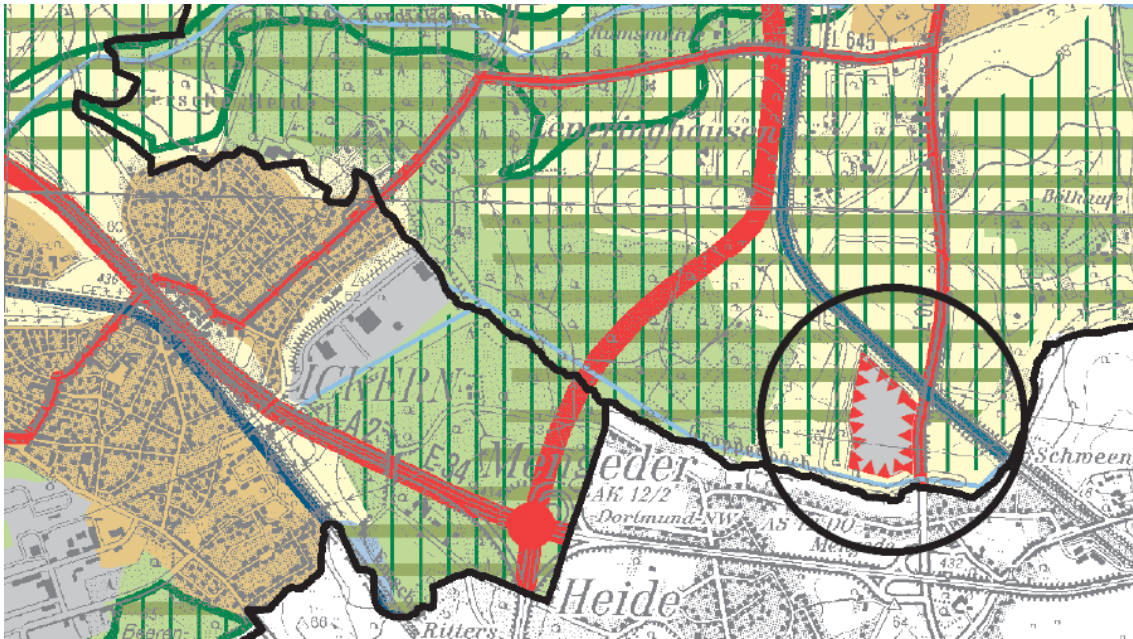


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe (2021)

Die Änderung des Regionalplans ist mit der erfolgten Bekanntmachung seit dem 27. Januar 2021 rechtswirksam, damit sind die Ziele gemäß §§ 4 und 5 ROG zu beachten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Im Dicken Dören“ entspricht folglich den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des GEP Emscher-Lippe befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen und insofern ist die vorliegende Planung mit dem Ziel 2.3 des LEP NRW – ‘Die Siedlungsentwicklung hat sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen’ – vereinbar.

7.4 Landschaftsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im seit 2020 rechtskräftigen Landschaftsplan ‘Ost-Vest’ des Kreises Recklinghausen. Die Entwicklungskarte stellt hier das Entwicklungsziel ‘Erhalt’ dar sowie in der südlich gelegenen Aue des Groppenbaches das Entwicklungsziel ‘Erhalt und Entwicklung von Fließgewässern und deren Umfeld’.

Umgang mit dem Entwicklungsziel ‘Erhalt’: Erhaltung einer mit natürlichen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzenarten oder die Erhaltung einer gewachsenen Kulturlandschaft mit ihren biologischen und kulturhistorischen

Besonderheiten. Dieses Entwicklungsziel wird für Räume gewählt, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG noch weitgehend entsprechen. Solche Landschaftsräume bieten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten vielfältige Lebensstätten und sind damit die Grundlage noch relativ stabiler Ökosysteme der Agrar- oder Waldlandschaften. Hierbei ist mit `Erhalt` jedoch nicht die Konservierung der Landschaft gemeint. Gem. § 10 LNatSchG NRW sind die im Plangebiet zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben und die wirtschaftliche Funktion der Grundstücke zu berücksichtigen. Notwendige Nutzungsänderungen werden somit durch dieses Entwicklungsziel nicht ausgeschlossen. Es ist jedoch zu beachten, dass das Wirkungsgefüge des Systems und seine Leistungsfähigkeit erhalten bleiben. Dies wird durch die Umweltprüfung zur Bauleitplanung geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Landschaft die Planung ergänzen. Außerdem bleiben die ökologisch hochwertigen Grünstrukturen, die das Plangebiet umgeben und einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bilden, erhalten.

Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets gem. § 26 BNatSchG (siehe Festsetzungskarte zum Landschaftsplan Ost-Vest im Umweltbericht). Nördlich und östlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet 4 „Brockenscheidt / Elmenhorst“ an, die landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen dem Stadtgebiet von Dortmund und der Stadtlage von Waltrop. Zentrales Element des Gebietes sind die Quelllagen von Schwarzbach, Herdicksbach und Groppenbach. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 3 „Oberwiese, Leveringhausen, Herdicksbach“ an. Dabei handelt es sich um den zentralen Freiraum zwischen den Städten Castrop-Rauxel und Waltrop mit den Niederungen rund um den Herdicksbach.

Der südlich verlaufende Groppenbach ist im Landschaftsplan Ost-Vest als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 42 LNatSchG NRW dargestellt.

7.5 Bauleitplanung

7.5.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet nach erfolgter 5. Änderung als gewerbliche Baufläche dar (siehe Abbildung 7). Im Flächennutzungsplan ist außerdem die 110 kV Hochspannungsleitung dargestellt.

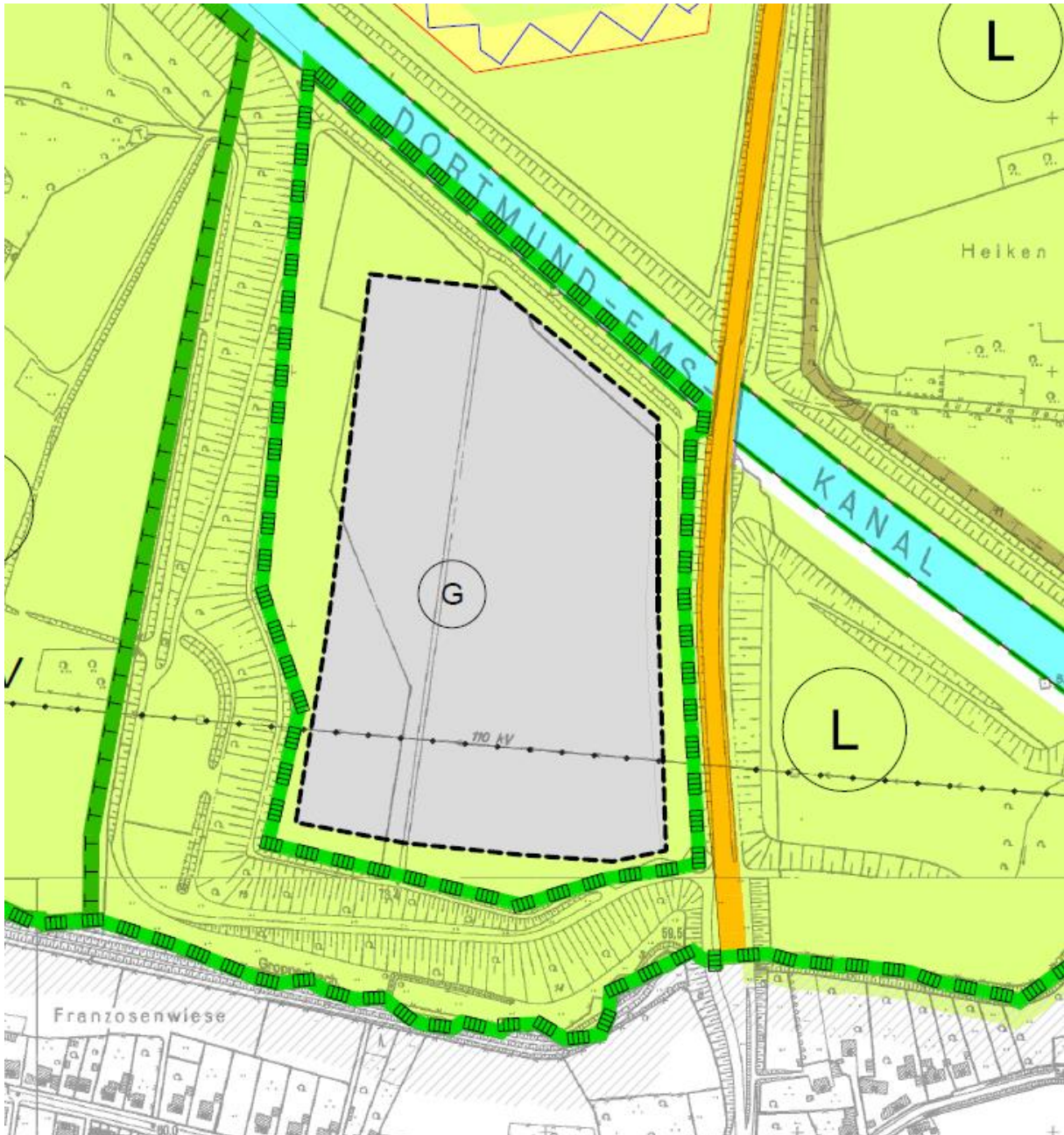


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Waltrop – 5. Änderung (Stand August 2022)

Im Parallelverfahren (5. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Waltrop) wurde der Flächennutzungsplan dahingehend geändert (vorher Flächen für die Landwirtschaft). Der Feststellungsbeschluss für die 5. Flächennutzungsplanänderung wurde am 17. März 2022 gefasst und anschließend mit Datum vom 08.06.2022 durch die Bezirksregierung genehmigt. Die Genehmigung ist am 08.07.2022 im Amtsblatt der Stadt Waltrop bekanntgemacht worden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Südlich des Plangebietes schließt das Stadtgebiet Dortmund an (Stadtbezirk Mengede). Hier stellt der FNP Dortmund in der Aue des Groppenbachs eine Wasserfläche mit Grünfläche für die naturnahe Entwicklung dar, die zugleich Teil eines Landschaftsschutzgebietes ist. Die südlich anschließende nahezu geschlossene Straßenrandbebauung an der Groppenbrucher Straße ist an der Stelle nicht als Wohnbaufläche dargestellt, sondern als Fläche für die Landwirtschaft im städtebaulichen Außenbereich.



Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dortmund (2021)

7.5.2 Bebauungsplan

Bislang liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bebauungsplanes. Es handelt sich demnach um den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Im Dicken Dören“ wird erstmalig für den Bereich ein verbindlicher Bauleitplan geschaffen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Konzeption und Entwicklung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer ca. 15 ha großen Plateaufläche, die als ehemalige Bergehalde aufgeschüttet ist. Im Norden grenzt sie auf gleicher Höhe an den Dortmund-Ems-Kanal, im Osten grenzt die Böschungsvegetation / das Straßenbegleitgrün zur *Mengeder Straße* L609 an. Nach Westen und Süden hin verlaufen steile bis zu 15 m hohe Böschungen, die die Bergehalde zur Privatstraße *Im Dicken Dören* abfangen. Es ist vorgesehen, das geplante Gewerbe- und Industriegebiet über eine Stichstraße von der Mengeder Straße aus zu erschließen. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist eine Einmündung von der Mengeder Straße auf die Plateaufläche relativ weit im Süden vorteilhaft und aufgrund der eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit der Trasse unterhalb der Hochspannungsleitung ist die Straßenführung unterhalb der Hochspannungsleitung geplant. Auf der Plateaufläche soll sich die gewerbliche Baufläche zur bestehenden Straße hin orientieren. Im Westen bis hin zum nördlichen Plangebietszipfel ist eine große Grünfläche geplant, die einen Übergang von der Bebauung hin zur freien Landschaft bilden soll. Integriert in diese Grünfläche wird eine Anlage zur Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken). Insgesamt wird das Gewerbe- und Industriegebiet durch umlaufende Grünstrukturen eingefasst, innerhalb derer sich zusätzlich begrünte Erdwälle befinden. Die Fußwegeverbindungen, die aktuell am Rande der Plateaufläche als Trampelpfade bestehen und das Gebiet an den Fuß- und Radweg entlang des Dortmund-Ems-Kanals anbinden, sind in den Planentwurf integriert worden. Das Plangebiet wird so entwickelt, dass es sich in die umgebende Landschaft eingliedert. Dazu dienen insbesondere die geplanten umgrenzenden Grünstrukturen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet innerhalb der Grünstrukturen wird voraussichtlich durch großräumige Gebäudekubaturen und Stellplatzflächen sowie weitere Straßenverkehrs- bzw. Rangierflächen geprägt sein. Durch die Festsetzung von Baufeldern, Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Pflanzmaßnahmen werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild und die Umgebung gemindert. Darüber hinaus erfolgt eine Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen.



Abbildung 9 Entwurf des Plangebietes (Stand November 2022)

8.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet ist in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Südlich schließt sich die Straße Dicker Dören, der Groppenbach und dahinter eine linienhafte Wohnbebauung an (ca. 200m entfernt). Direkt nördlich des Plangebietes verläuft der Dortmund-Ems-Kanal mit begleitendem Fuß- und Radweg. Direkt östlich des Plangebietes führt die Landesstraße L 609 (*Mengeder Straße*) entlang. Das Plangebiet selber wird derzeit ackerbaulich genutzt, nicht ausgebaute Fußwege führen entlang von Böschungen durch das Plangebiet. Nach Westen und Süden hin erfolgt eine topographische Abgrenzung des Plangebiets durch ausgeprägte Böschungsstrukturen. Eine 110 kV Hochspannungsleitung kreuzt das Gebiet von West nach Ost, ein Hochspannungsmast steht südwestlich, am Fuße der aufgeschütteten Plateaufläche.

Wesentliche Auswirkungen auf die umliegenden Ackerflächen sowie auf weitere landwirtschaftliche Flächen werden durch die Entwicklung des Plangebietes nicht erwartet. Mögliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung werden unter anderem durch emissionsschutztechnische Beurteilungen herausgearbeitet. Entsprechend werden beispielsweise Emissionskontingente festgesetzt, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Durch ein Gutachten werden die Gebäude entlang der Groppenbrucherstraße in Dortmund identifiziert, die durch die Zunahme der Verkehrslärmbelastung auf der L609 erstmalig die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten oder bereits überschrittene Werte weiter überschreiten. Aufgrund dieser Überschreitungen werden durch die Stadt Waltrop Lärminderungsmaßnahmen in der weiteren Planung geprüft und durchgeführt.

Direkte Auswirkungen der Planung auf den Groppenbach (geschütztes Biotop) sind keine zu erwarten. Die gedrosselte Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser aus einem Regenrückhaltebecken in den Groppenbach wird gewässerverträglich ablaufen. Ein wasserrechtliches Verfahren ist dazu dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.

Ziel der Planung ist es, dass unter Beachtung aller Nutzungen städtebauliche Spannungen ausgeschlossen werden. Hierzu liegen der Planung diverse Fachgutachten zugrunde wie

beispielsweise eine verkehrsgutachterliche Beurteilung sowie ein schalltechnisches Gutachten.

Störfallrechtliche Beurteilung

Sowohl in Industriegebieten als auch in Gewerbegebieten könnten sich nach BauNVO Vorhaben ansiedeln, die unter die in § 50 BImSchG genannten Betriebe und Anlagen fallen (Störfallbetriebe). Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um eine gewerbliche Baufläche zur Ansiedlung von Betrieben zur Nutzfahrzeugproduktion und mit der Nutzfahrzeugproduktion in Verbindung stehenden Betriebszweigen handelt, sind Störfallbetriebe nach der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Geologische Beurteilung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige aufgeschüttete Bergehalde. Zur Untergrunduntersuchung liegen Gutachten vor. Eine „Orientierende Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlungen für eine gewerbliche Nutzung“ wurde bereits 2012 erstellt. Darauf aufbauend wurde außerdem ein „Orientierendes Baureifmachungs- und Erschließungskonzept“ im Jahre 2018 erstellt. Diese beiden Gutachten beziehen sich auf die aufgeschüttete Plateaufläche und werden in Kapitel 8.8 genauer beschrieben.

Für den Standort des im Vorentwurf noch geplanten Regenrückhaltebeckens 2 (Haldenfuß im Südwesten) wurde ein geologisches Gutachten angefertigt, in dem unter anderem die Grundwassersituation auf der Fläche untersucht wurde. Aufgrund des sehr hohen Grundwasserspiegels stellte sich die Fläche jedoch als für ein Regenrückhaltebecken wenig geeignet heraus, weshalb die Fläche im Bebauungsplanentwurf nicht baulich in Anspruch genommen wird. Auf dieser Fläche können unter anderem ökologische Aufwertungsmaßnahmen für das Gewässer 3.4 durchgeführt werden.

Das Ingenieurbüro CDM Smith hat 2022 unterschiedliche Bodenuntersuchungen vorgenommen und in dem Gutachten „Standortentwicklung „Im Dicken Dören“ Baugrunduntersuchung und –beurteilung, orientierende Gefährdungsabschätzung“ zusammengetragen. Der Bericht dient zur Bewertung der umwelttechnischen bzw.

abfalltechnischen Eigenschaften der im Zuge der Baureifmachungsarbeiten anfallenden Aushubmassen sowie der Bewertung der Bodenluft.

Gemäß des Wirkungspfades Boden-Mensch liegen für die untersuchten Oberbodenmaterialien keine Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegebiete gem. BBodSchV vor. Der abgeschobene Oberboden kann somit zur Andeckung im Grünflächenbereich bzw. in Lärmschutzwällen verwendet werden.

Alle anstehenden Bodenmaterialien (Reku-Schicht, Bergematerial) können gemäß den Vorgaben der LAGA TR Boden (2004) bzw. LAGA Bauschutt (1997) wiederverwertet werden. Überschreitungen der Zuordnungswerte Z 2 liegen nicht vor. Das Material der Rekultivierungsschicht (Reku-Boden) soll unter Zugabe von hydraulischen Bindemitteln aufbereitet und in den Gründungs- und Verkehrsflächen lagenweise verdichtet eingebaut werden. Das Bergematerial wird im Zuge der geplanten Bodenverbesserung mittels Rüttelstopfverdichtung im Untergrund verdrängt und vermutlich nur im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden Aushubarbeiten durchgeführt. Das entnommene Bergematerial kann z.B. als Kernmaterial für den Aufbau der Erdwälle verwendet werden.

Die Untersuchungsergebnisse der Bodenluft belegen, dass keine Gefährdung bzgl. des Wirkungspfades Bodenluft – Mensch zu besorgen ist. Die Orientierungswerte der HLFU werden nicht überschritten und der Methangehalt liegt unterhalb der Nachweisgrenze. Im Hinblick auf die geplante Bebauung sind auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse keine weiteren Sicherungsmaßnahmen (z.B. passive Gasdrainagen) unterhalb der Gründungsflächen vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauausführung eine umwelttechnische Begleitung der Aushubarbeiten vorzusehen ist.

8.3 Bebauung

Die Art der Bebauung wird aufgrund der Nutzung überwiegend durch Hallenbauten geprägt sein. Neben dem Fahrzeugbaubetrieb Langendorf, der voraussichtlich 6 ha des Plangebiets in Anspruch nehmen wird, ergeben sich weitere 4 ha Gewerbe- und Industriegebiet. Aufgrund der betrieblichen Abläufe sind die Tätigkeiten des Unternehmens Langendorf

genehmigungsrechtlich als „Bau von Metallbehältern in geschlossenen Räumen“ zu beurteilen. Nach dem Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) ist demnach für die vorgesehene Nutzung ein Abstand von mindestens 200 m zu Wohngebieten und 100 m zu Wohnnutzungen im Außenbereich anzusetzen. Bei der Zulässigkeit eines 24 Stunden Betriebs ist darüber hinaus ein Abstand von mindestens 300 m einzuhalten. Diese Abstände finden bei der Planung Berücksichtigung.

8.4 Verkehrliche Erschließung / Verkehrliche Auswirkungen

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die an die *Mengeder Straße* (L 609) anschließt. Durch die geplante Ausführung als Sticherschließung ist es notwendig, eine Wendeanlage anzugliedern, die für das Wenden von LKW, Müllfahrzeugen sowie Rettungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist. Eine entsprechend breite Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan nach den in der RaSt 06 genannten Maßen festgesetzt.

Für den Anschluss der Planstraße an die *Mengeder Straße* muss die *Mengeder Straße* an der Stelle aufgeweitet werden. Durch eine Lichtsignalanlage und neu anzulegende Linksabbiegespuren kann eine verkehrssichere Abbiegesituation hergestellt werden. Das Ingenieurbüro Ambrosius Blanke hat hierzu sowie zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der *Mengeder Straße* und des Knotenpunktes an der Autobahnauffahrt südlich des Plangebietes ein Verkehrsgutachten erstellt. Der neu zu entwickelnde Kreuzungsbereich an der L609 ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. An dieser Stelle wirkt der Bebauungsplan planfeststellungsersetzend für etwaige Bau- und sonstige Ordnungsmaßnahmen in dem Bereich. Aufgrund der Topographie ist die Einmündung in Dammlage anzulegen und ins Plangebiet hinabzuführen.

Der verkehrliche Erschließungsaufwand der gewerblichen Baufläche wird insgesamt als gering eingeschätzt. Es ist eine Bauvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu schließen.

Das Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung Blanke Ambrosius hat im April 2020 ein Verkehrsgutachten zur Verlagerung des Betriebsstandortes der Firma Langendorf erstellt. Darin wurde auf der Basis der Prognose-Frequenzen die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des neu zu errichtenden Knotenpunktes bewertet und darüber hinaus auch die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der beiden vorhandenen Knotenpunkte im Bereich der Autobahnanschlussstelle Dortmund Mengede ermittelt.

Als Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass sich für den Linkseinbieger aus der Zufahrt des Gewerbegebietes auf die Mengeder Straße teilweise eine mangelhafte Verkehrsqualität ergibt. Die 95%ige Staulänge bei der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet liegt in der Nachmittagsspitze bei mehr als 100m. Der neue Knotenpunkt Mengeder Straße/Einfahrt Gewerbegebiet ist unter der Prognose-Verkehrsbelastung mit einer einfachen Vorfahrtsregelung nicht leistungsfähig. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit und Sicherheit ist der künftige Einmündungsbereich demnach mit einer Lichtsignalanlage zu signalisieren. Voraussichtlich wird durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs an dem neuen Knotenpunkt erreicht werden können. Den Knotenpunkten Anschlussstelle Dortmund Mengede Nord und Dortmund Mengede Süd können nach den Vorgaben des AKF-Verfahrens (vereinfachtes Verfahren zur Berechnung signalgeregelter Knotenpunkte) in den Spitzenstunden eines Werktages eine grundsätzlich ausreichende Leistungsfähigkeit bescheinigt werden.

Da es sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der ein Gewerbe- und Industriegebiet für zweckgebundene Nutzungen ausweisen wird, sind durch ein ergänzendes Gutachten Szenarien zur Verkehrserzeugung durch die 10 ha gewerbliche Baufläche untersucht worden (Ambrosius Blanke 2021). Hier wird im worst-case-Szenario für die Knotenpunkte an der Anschlussstelle Mengede Nord und Mengede Süd aus den Ergebnissen des AKF-Verfahrens deutlich, dass die am Knotenpunkt innerhalb eines Stundenintervalls insgesamt zur Verfügung stehende Grünzeit für den Kfz-Verkehr grundsätzlich ausreicht, um eine angemessene Verkehrsqualität zu gewährleisten. Auch hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit und

Verkehrssicherheit an der künftigen Einmündung zum Plangebiet eine Lichtsignalanlage errichtet werden muss.

Grundlage zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens ist eine Nutzungsvorgabe von 10 ha Gewerbefläche. Es wurden drei verschiedene Szenarien betrachtet, von denen der Lastfall mit dem insgesamt größten Verkehrsaufkommen zur Berechnung ausgewählt wurde. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erfolgte auf Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der TU Dresden.

Die Ergebnisse sind dem Verkehrsgutachten (Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich mit dem Festzeiterersatzprogramm für die Knotenpunkte AS Dortmund Mengede Nord und AS Mengede Süd zwar bereits unter den Analyse-Belastungen in bestimmten Fahrbeziehungen durchaus spürbare Einschränkungen im Verkehrsablauf ergeben. Aus den Ergebnissen des AKF-Verfahrens, das hier zur Berücksichtigung einer verkehrsabhängigen Steuerung zur Berechnung signalgeregelter Knotenpunkte angewendet wird, wird jedoch deutlich, dass die am Knotenpunkt innerhalb eines Stundenintervalls insgesamt zur Verfügung stehende Grünzeit für den Kfz-Verkehr grundsätzlich ausreicht, um eine ausreichende Verkehrsqualität zu gewährleisten.

Nach Aussage des Verkehrsgutachters Dr. Blanke von Ambrosius Blanke ergeben sich durch die Planung keine signifikanten Rückstauerscheinungen, die heute nicht auch schon vorhanden sind, und eine Verlagerung signifikanter Verkehrsmengen auf das Lünener Verkehrsnetz bewirken würden. Es sind des Weiteren nach Einschätzung des Gutachters keine Auswirkungen in der Bauphase auf das Lünener Stadtgebiet zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass der Baustellenverkehr im unmittelbaren Umfeld ausschließlich über die L609 und die BAB 2 abgewickelt wird. Unter Berücksichtigung der längeren Fahrtstrecke und der damit verbundenen höheren Fahrzeit, sind Verkehrsverlagerungen auf Lünener Stadtgebiet vom Netzzusammenhang zwar grundsätzlich möglich, jedoch vom Zeitvorteil als relativ unwahrscheinlich einzustufen. Zur Konkretisierung der Berechnungsergebnisse wird

die Durchführung einer Verkehrssimulation im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben. Es haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW stattgefunden. Dabei wurde unter anderem abgestimmt, dass eine neue Bushaltestelle an der neu zu errichtenden Kreuzung das Gewerbegebiet gut an den ÖPNV anschließen würde. Nach ersten Planungen und Abstimmungen ist daher die Errichtung einer Bushaltestelle vorgesehen. Die Buslinien SB 24 (NE14), X13 und 289 fahren bislang am Plangebiet vorbei, die nächste Haltestelle befindet sich ca. 900 m in nördlicher Richtung (Auf dem Heiken). Die geplanten Bushaltestellen westlich und östlich der *Mengeder Straße* sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ihre genaue Lage lässt sich dem Entwurf der Erschließungsplanung entnehmen.

Als Ergebnis eines erarbeiteten Sicherheitsaudits (befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW) wurde die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Bushaltestellen sowie der Einmündung ins Plangebiet im geänderten Bebauungsplanentwurf geringfügig vergrößert (um 3 m nach Westen hin vergrößert). Dies soll sicherstellen, dass trotz der Bushaldebuchten weiterhin ein westlicher Seitenstreifen entlang der L609 durchgängig sichergestellt werden kann.

Eine sichere Wegeführung des Fuß- und Radverkehrs ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in enger Abstimmung mit dem Ingenieurbüro, welches die Erschließung plant, zu gewährleisten. Fuß- und Radwegeverbindungen sind in das Grünkonzept der Planung integriert worden und im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen am Rande der Plateaufläche bleiben im Grundsatz bestehen. Sie befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen. Ihre genaue Lage und Ausgestaltung sind Bestandteil einer Freianlagenplanung, sprich der Ausführungsplanung. Durch die geplanten begrünten Erdwälle wird das Gewerbegebiet optisch abgeschirmt, so dass die Fußwege nicht an Attraktivität einbüßen. Der übergeordnete Radweg entlang des Dortmund-Ems-Kanals ist von der Planung nicht betroffen und liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Fußwege im Plangebiet binden das Gebiet

jedoch an diesen überörtlichen Fuß- und Radweg an. Der Radweg östlich der *Mengeder Straße* wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Somit wird der Fuß- und Radverkehr umfassend in die Planung eingebunden.

8.5 Ver- und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität

Aus der Stellungnahme der Westnetz GmbH geht hervor, dass für den Bau der zukünftigen Strom Ortsnetzkompaktstationen mit den Abmessungen von ca. 3,5 m x 1,5 m jeweils Grundstücksgrößen von ca. 6,0 m x 4,0 m benötigt werden, zzgl. evtl. erforderlicher Abstandsflächen an direktem Anschluss an eine öffentliche Fläche. Da der tatsächliche Bedarf bislang ungeklärt ist und die Grundstücksaufteilung im Bebauungsplan nicht geregelt wird, werden diese Flächen nicht explizit festgesetzt, sondern nachfolgend durch vertragliche Regelungen in der festgesetzten Gewerbe- und Industriefläche untergebracht.

Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit sollen bei dem Gewerbe- und Industriegebiet alternative Energieformen genutzt werden, beispielsweise solare Strahlungsenergie.

Entwässerung

Für das Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Es wird nachfolgend kurz in seinen Grundzügen erläutert. Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasserentwässerung

Anfallendes Schmutzwasser wird durch geeignete Freispiegelleitungen unter den geplanten Verkehrsanlagen und bis zu einem geplanten Pumpwerk in östliche Richtung abgeleitet. Für die Schmutzwasserentwässerung ist vorgesehen, eine Schmutzwasserleitung entlang der Mengeder Straße nach Süden zu führen. Aufgrund der Höhenverhältnisse muss hier mit einer Schmutzwasserpumpstation gearbeitet werden. Im Bebauungsplan ist für die notwendige Pumpstation eine Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Dort kann dann an einem noch mit der Stadtentwässerung Dortmund abzustimmendem Punkt das Schmutzwasser in die Kanalisation der Stadt

Dortmund eingeleitet werden. Die Stadtentwässerung Dortmund teilte mit Schreiben vom 10.06.2021 mit, dass vom Grundsatz keine Bedenken bestehen. Nach Prüfung der Hydraulik (Mengen von 0,42 l/s bezogen auf 14 h) ist die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Abwasserkanal Groppenbrucher Straße in Aussicht gestellt worden. Dieser führt zum gleichnamigen Stauraumkanal mit unten liegender Entlastung (SKU). Vorbehaltlich der finalen Entwässerungsplanung werden an dieser Mischwasserbehandlungsanlage laut Aussage der Emschergenossenschaft / Lippeverband die erforderlichen Nachweise eingehalten. Die weiteren Detailplanungen, notwendigen Anträge und weiteren technischen Abstimmungen sind dann im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Dortmunder Stadtentwässerung durchzuführen.

Niederschlagsentwässerung

Die ehemalige Bergehalde lässt eine gezielte Versickerung durch die anthropogenen Auffüllungen nicht zu. Demnach ist keine gezielte Versickerung auf der ehemaligen Bergehalde vorgesehen, um das Grundwasser nicht mit Schadstoffeinträgen aus dem aufgeschütteten Haldenkörper zu belasten. Anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt, in einer nach unten hin abgedichteten Regenrückhaltevorrichtung zurückgehalten, durch drainierte Mulden / natürliche Bodenfilter vorbehandelt und schlussendlich in das Gewässer 3.4 und somit nachfolgend in den nah gelegenen Groppenbach gedrosselt abgeleitet. Durch die Vorbehandlung im Regenrückhaltebecken kann sichergestellt werden, dass keine Schadstoffbelastung für den Groppenbach und angrenzende Flächen entsteht. Im Vorentwurf war die Errichtung eines zweiten Regenrückhaltebeckens am Fuße der Böschung, nahe des Maststandortes der Hochspannungsleitung geplant. Das geotechnische Fachgutachten zur Untersuchung dieser Fläche, durchgeführt durch das Büro Melchers Geologen im Jahr 2021 (siehe Anlage zur Begründung) hat jedoch ergeben, dass auf der Fläche ein sehr hoher Grundwasserspiegel ansteht. Daher hätte das RRB in einer Dammlage errichtet werden müssen, was einen weiteren Eingriff ins Landschaftsbild an der Stelle bedeutet hätte. Die Überquerung des Gewässers 3.4, um in das zweite RRB einleiten zu können hätte einen weiteren Eingriff ins Landschaftsbild dargestellt. Aus diesen Gründen ist

im Entwurf der Planung nur noch ein RRB auf der Plateaufläche vorgesehen, das entsprechend dimensioniert ist.

Das RRB soll neben der Regenrückhaltung zusätzlich die Funktion der Regenwasserbehandlung übernehmen (dränierte Mulde). Dies geschieht voraussichtlich durch eine Sickerschicht in Kombination mit einer 30 cm dicken Schicht aus Oberboden. Die Anordnung auf der Haldenauffüllung erfordert eine Dichtung des Beckens gegen den Untergrund.

Im aktuellen Zustand versickert anfallendes Niederschlagswasser durch die ackerbaulich genutzte unversiegelte Fläche und den aufgeschütteten Haldenkörper ungehindert, so dass durch die Planung und damit teilweise Versiegelung auf der Plateaufläche der Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch versickerndes Regenwasser insgesamt verringert werden kann.

Das aus Verkehrsanlagen sowie aus der Dachentwässerung der Gewerbe- und Industrieflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf der Plateaufläche in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken innerhalb der westlichen Grünfläche gesammelt werden. Von dort aus wird es geführt den Böschungskörper hinuntergeleitet, um dort gedrosselt in das Gewässer 3.4 eingeleitet zu werden. Die Größe und Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens ist im Bebauungsplan festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken ist ca. 140 m lang und ca. 4.000 m² groß. Damit einhergehend beläuft sich das Regenrückhaltevolumen / Fassungsvermögen des Regenrückhaltebeckens auf ca. 3.000 m³. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die Menge an anfallendem Niederschlagswasser gemindert werden, da das Wasser dort zurückgehalten wird und teilweise bereits verdunsten kann. Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers sind die einschlägigen Regelwerke (NRW Trennerlass, DWA M 153 bzw. DWA A 102/2) zu beachten.

Teilflächen (z.B. GI I) könnten auch direkt an das RRB angeschlossen werden. Dazu würde ein städtischer Übergabeschacht zwischen GI I und der Zuleitung zum RRB angeordnet.

Der Groppenbach befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Alle sich daraus ergebenden Nachweise sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu führen. Der

Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Bereich, der als hochwassergefährdet eingestuft ist.

Bei der Einleitung in den Groppenbach ist wichtig, dass der Geschiebetransport aus der Einleitung nicht erhöht wird und die Wassermengen entsprechend gedrosselt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit muss entsprechend nachgewiesen werden. Das Pumpwerk Dortmund Groppenbach muss ebenfalls hydraulisch in der Lage sein die Wassermengen weiterzuleiten. Nach Abstimmung mit der Emschergenossenschaft und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen ergibt sich demnach die genannte gedrosselte Einleitungsmenge von 25 l/s in den Groppenbach. Somit ist gewährleistet, dass die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers gewässerverträglich für den Groppenbach hinsichtlich Wasserqualität und -menge erfolgt. Die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Groppenbach geschieht in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Emschergenossenschaft. Negative Auswirkungen der Planung auf den Groppenbach sind nicht zu erwarten. Bauliche Maßnahmen im Bereich des Groppenbachs sind keine vorgesehen, es bedarf keiner neuen Einleitungsstelle in den Groppenbach, sondern es kann die vorhandene Einleitungsstelle (Gewässer 3.4) genutzt werden.

Als Kompensation für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässer 3.4 werden im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens gewässerökologische Verbesserungen an dem Gewässer 3.4 abgestimmt. Mögliche Eingriffe in Gewässerstrukturen werden durch ökologische Maßnahmen kompensiert, dies kann beispielsweise die Ausbildung einer Bachaue sein.

Alternativ wäre auch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Dortmund-Ems-Kanal denkbar. Zur Prüfung der Variante 'Einleitung des Niederschlagswassers in den Dortmund-Ems-Kanal' wurde die Eigentümerin des Dortmund-Ems-Kanals um Stellungnahme dazu gebeten. Die Möglichkeit wird nicht weiterverfolgt, da daraufhin am 04.10.2021 eine negative Stellungnahme vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Westdeutsche Kanäle Standort Duisburg-Meiderich abgegeben wurde:

„Das westdeutsche Kanalnetz (Dortmund-Ems-Kanal, Wesel-Datteln-Kanal, Rhein-Herne-Kanal und Datteln-Hamm-Kanal) ist zwischen 1899 und 1930 als künstliches Gewässer

geschaffen und gewidmet worden. In den bestehenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen ist alleinige Zweckbestimmung „Verkehrsweg Schifffahrt“ genannt. Später ist auch eine wasserwirtschaftliche Zweckbestimmung, die der Wasserbereitstellung (Niedrigwasseranreicherung, Ge- und Verbrauchswasser), hinzugekommen. Eine Aufgabe im Bereich Vorflut oder zur (Hoch-)Wasserabfuhr übernimmt das Westdeutsche Kanalnetz bislang nicht. Dementsprechend wurden das Betriebskonzept und die technische Ausrüstung ausgelegt und es fehlen zur gefahrlosen Ableitung zusätzlicher Wassermengen die baulichen Einrichtungen und Anlagen. Es gehört nicht zur Aufgabe des Bundes im Umfeld von Schifffahrtskanälen die Vorflutaufgaben zu übernehmen. Grundsätzliche Nutzungsänderungen bedürfen einer umfassenden Klärung, hierzu müssen Gespräche mit dem Land NRW und dem BMVI geführt werden. Bis zur Klärung der grundsätzlichen Neuausrichtung der Kanalnutzung wird die WSV Einleitungswünsche weiterhin ablehnen müssen. Sie ist nicht befugt durch Einzelfälle die Zweckbestimmung der Westdeutschen Kanäle Zug um Zug stillschweigend zu erweitern. (Verfügung der Wasser- und Schifffahrtsdirektion West vom 28.01.2008, M-213.3/15, Einleitungen in das westdeutsche Kanalnetz)“

Ohne Vollzug der generellen Widmungsänderung und Schaffung der baulichen und betrieblichen Voraussetzungen kann die Alternative „Einleitung in den Dortmund-Ems-Kanal“ nicht weiter erörtert werden.

8.6 Grünkonzep

Auf der Plateaufläche befindet sich ein Wegenetz, das die Ackerfläche entlang der Böschungskante umgibt und bis an den Dortmund-Ems-Kanal anschließt. Diese Wegeverbindungen sollen weitestgehend erhalten bleiben bzw. in Form einer wassergebundenen Wegedecke hergestellt werden. Die Gewerbe- und Industrieflächen sollen aus Lärm- und Sichtschutzgründen mit begrünten Wallhecken / Erdwällen eingefasst werden (siehe beispielhaft Abbildung 10). Diese können bis zu 5 m hoch aufgeschüttet werden.



Abbildung 10 Beispiel einer begrünten Wallhecke/ Erdwall (Quelle: Klütz Ostseezeitung)

Mit den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 19.04.2021, der durchgeführten Planungswerkstatt mit den Anwohnern der Groppenbrucher Straße am 22.03.2021 und am 12.04.2021 sowie den Ergebnissen der Umweltprüfung ist das Grünkonzept für das Plangebiet konkretisiert worden. Für die Freianlagenplanung wurde ein Landschaftsplanungsbüro beauftragt.

Die Festsetzungen zur Herstellung eines grünen Plangebietsrandes mittels Baum- und Strauchpflanzungen sowie begrünter Sichtschutzwälle erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Im Norden und Westen des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,75 ha große öffentliche Grünfläche, die als Streuobstwiese angelegt werden soll. Dies stellt eine gute Möglichkeit dar, den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und diversen Tier- und Pflanzenarten einen hochwertigen Lebensraum zu schaffen. Die plangebietsinterne Streuobstwiese ist im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf um ca. 2.700 m² vergrößert worden.

Der interne ökologische Ausgleich setzt sich also primär aus Maßnahmen in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zusammen:

- Streuobstwiese im Norden und Westen

- Mit mehrreihigen Hecken begrünte Erdwälle (Wallhecke) nördlich, östlich und südlich angrenzend an die GI bzw. GE Flächen
- Eine Mischung aus strukturreichen und strukturarmen Grünflächen
- Zentrales Regenrückhaltebecken (RRB)
- Direkte Umgebung des RRB: Raine, Saum-, Ruderal- und Hochstaudenflure
- Straßenbegleitgrün mit Hochstauden
- Unbefestigte Wege innerhalb der Grünflächen
- Bäume

Eine Konkretisierung der Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, zu entnehmen.

8.7 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Schalltechnisches Gutachten

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Lärmschutzes ist durch das Büro Kötter Consulting ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Anlage zur Begründung). Darin sind die Geräuschemissionen und –immissionen durch Bau-, Gewerbe- und Verkehrslärm ermittelt worden. Für die schalltechnische Untersuchung ist es notwendig, dass den umliegenden Gebieten (genauer: Immissionsorten), für die kein Bebauungsplan vorliegt, Schutzwürdigkeiten zugeordnet werden, um die Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm an den im schalltechnischen Gutachten dargestellten Immissionsorten anwenden zu können. Die Stadt Waltrop stuft die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung entlang der Groppenbrucher Straße für das Schallgutachten als Allgemeines Wohngebiet ein. Rein faktisch ist die Straßenrandbebauung aufgrund der vorhandenen Nutzungen entlang der Groppenbrucher Straße planungsrechtlich als reines Wohngebiet einzustufen. Da es jedoch im Übergang zum Außenbereich liegt und im FNP der Stadt Dortmund als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet ist, werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm hier gemäß denen eines Allgemeinen Wohngebietes abzüglich 2 dB(A) festgelegt: tags 53 dB(A); nachts 38 dB(A). Der Abzug der 2 dB(A) ist ein von der Stadt Waltrop eigenständig eingefügter `Puffer`, um die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung höher zu gewichten. Die Anhebung der Richtwerte der TA Lärm bis zu denen eines Allgemeinen Wohngebietes wurden auch aufgrund einer Entscheidung des OVG Münster (vom 20.04.2022) getroffen, in welcher in

einem vergleichbaren Fall (Heranrücken eines Plangebietes an ein Reines Wohngebiet mit Angrenzung an den Außenbereich) dieses Vorgehen ausdrücklich gebilligt worden sind.

Die schalltechnische Untersuchung hat im Wesentlichen ergeben, dass durch den Abtrag und Transport des Oberbodens sowie die Bodenaufbereitungsmaßnahmen keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden die Richtwerte der TA Lärm durch die Gewerbelärmgesamtbelastung eingehalten. Durch den Neubau der Planstraße werden grundsätzlich keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft hervorgerufen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten. Der Neubau der Abbiegespur von der L609 zum Plangebiet stellt einen erheblichen baulichen Eingriff dar, der jedoch keine wesentliche Änderung der Straße im Sinne der 16. BImSchV zur Folge hat. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zur Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Plangebiet sind dargestellt worden.

Lärmschutz

Mit Umsetzung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes „Im Dicken Dören“ kommt es an einzelnen Gebäuden entlang der Groppenbrucher Straße südlich des Plangebietes in Dortmund zu einer (weiteren) Erhöhung der Beurteilungspegel durch den zunehmenden Verkehrslärm (bei teilweise bereits bestehenden Überschreitungen) der Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Nach Rechtsprechung kann bei Pegelwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht eine Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm nicht mehr ausgeschlossen werden. Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB(A) für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch oberhalb des genannten kritischen Bereichs unter Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017 Az. 2 D 27/15.NE).

Bereits heute ist die Verkehrslärmbelastung an einigen Gebäuden an der Groppenbrucher Straße bzw. der Stofferstraße (beides auf Dortmunder Stadtgebiet) sehr hoch und übersteigt an einigen Fassaden die genannten kritischen Pegelwerte. Die Rechtsprechung sieht jedoch für die Bauleitplanung ein Verschlechterungsverbot vor. Da es durch die vorliegende Planung

in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt und dadurch Pegelwerte von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts überschritten werden, ist hier ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, selbst wenn die Pegelerhöhungen weniger als 2 dB(A) sind.

Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte bilden zwar keine Planungsobergrenze und können nicht schematisch wie ein Grenzwert angewendet werden. Demnach lässt es der Grundsatz zu, Werte jenseits der Schwelle zur Gesundheitsgefahr zu überschreiten. Eine teilweise (geringe) Überschreitung der Orientierungswerte kann aus städtebaulichen Gründe vertretbar sein, die entsprechenden Überlegungen sind Teil der Abwägung.

In einem ersten Schritt muss deshalb in der Bauleitplanung geprüft werden, ob die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr durch **planinterne Lösungen** wie Festsetzungen zur Gebäudestellung gemildert werden können. Da die zu hohen Lärmwerte sich durch den zunehmenden Verkehr auf der L609 ergeben, sind planinterne Lösungen lediglich mittelbar möglich. Bei der Planung wird darauf geachtet, dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden ist (Bushaltestellen vorgesehen) sowie gut mit dem Fahrrad erreichbar (direkter Anschluss an Fahrradwege). Somit kann der MIV-Anteil gesenkt werden und damit auch die Verkehrslärmbelastung. Der Verkehrslärm aus dem Plangebiet selber auf die südliche Wohnbebauung wird durch das Baufeld im südlichen Teil des Geltungsbereichs als Puffer zwischen der Erschließungsstraße und der ca. 200 Meter entfernt liegenden Wohnbebauung in Teilen abgeschirmt. Hinzukommt die südliche begrünte Wallhecke.

Sind diese Möglichkeiten ausgeschöpft, muss sich die Stadt um **Maßnahmen des aktiven Schallschutzes** Gedanken machen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob aktiver Schallschutz, etwa Lärmschutzwände oder -wälle, bautechnisch möglich und städtebaulich vertretbar sind. Im Rahmen dieser Abwägung ist – bezogen auf den Verkehrslärm – auch zu prüfen, welche immissionsschutzrechtlichen Vorteile und (bspw. kostenmäßigen) Nachteile aktiver Lärmschutz mit sich bringt. Diese Erwägungen muss die Stadt zwingend im Rahmen der Abwägung anstellen, bevor sie **in der letzten Stufe auf passiven Schallschutz** als Problemlösung zurückgreift. Während als Schutz vor Gewerbelärm nur der aktive Schutz in Frage kommt, dürfen Betroffene von Verkehrslärm auch passiv geschützt werden.

Das schalltechnische Gutachten von Peutz zeigt auf der Karte „Kennzeichnung der Fassadenabschnitte mit Pegelerhöhung erstmalig auf 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts bzw. weitere Erhöhung oberhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts“, dass überwiegend die Fassadenseiten betroffen sind, die vom Schall ausgehend von der Autobrücke der Mengeder Straße über die Groppenbrucher Straße bzw. teilweise von der südlich verlaufenden Autobahn.

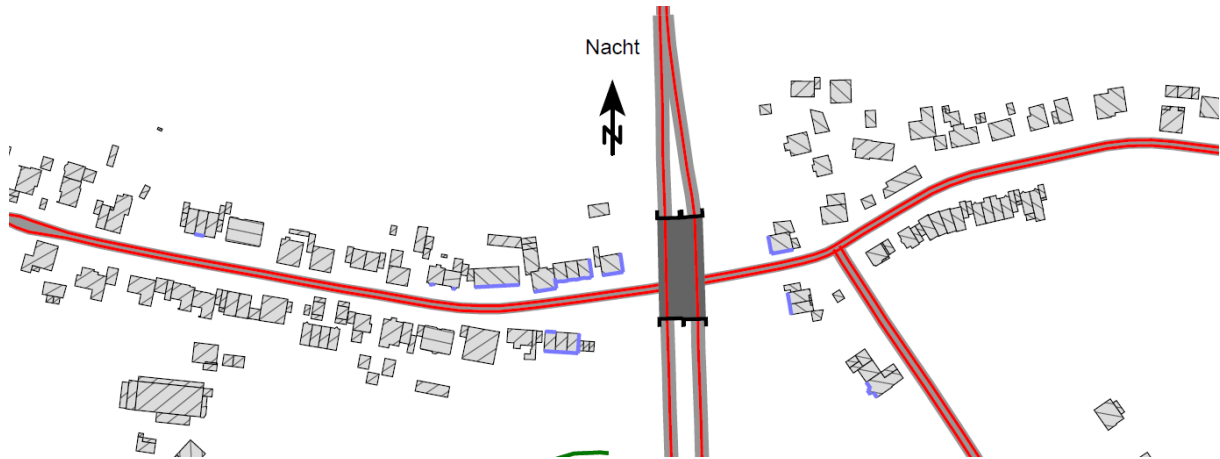


Abbildung 11 Ausschnitt aus der Karte „Kennzeichnung der Fassadenabschnitte mit Pegelerhöhung erstmalig auf 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts bzw. weitere Erhöhung oberhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts“ (Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung zur Verkehrslärmerhöhung um Umfeld des Bebauungsplangebietes „Im Dicken Dören“ in Waltrop von Peutz, 21.11.2022)

Der Lärm von der Autobahn ist nicht ursächlich durch die vorliegende Planung hervorgerufen, daher werden hier keine aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Um die Schallausbreitung von der Autobrücke der Mengeder Straße über die Groppenbrucher Straße zu mindern bzw. abzuschirmen, müsste eine Lärmschutzwand auf bzw. im Bereich der bestehenden Brücke errichtet werden. Dies ist aus technischen Gründen und aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzes nur unter sehr erschwerten Bedingungen umsetzbar. Hier überwiegt der große finanzielle Aufwand. Um eine Pegelerhöhung in Verbindung mit einer Überschreitung der Schwellenwerte zu vermeiden, wäre entlang der Fahrbahn in Richtung Süden eine 2,5 m hohe sowie 193 m lange Lärmschutzwand notwendig. In Fahrtrichtung Norden wäre eine 2,0 m hohe und 198 m lange Lärmschutzwand notwendig. Die Lärmschutzwände und die Anschlüsse müssten beidseitig stark reflexionsmindernd im Sinne der ZTV-Lsw 22 ausgeführt werden. Der erforderliche Reflexionsindex muss demnach mindestens 6 dB nach DIN EN 1793-5 betragen.

Die Lärmschutzwände müssten gemäß Ziffer 2.1 „Luftschalldämmung“ der ZTV-Lsw 22 eine Schalldämmung gemäß DIN EN 1793-6 von mindestens 28 dB aufweisen. Die Kosten für eine Lärmschutzwand betragen ca. 400 € netto/m². Dementsprechend würden die Kosten für beide notwendigen Lärmschutzwände zusammen ca. 351.400 € netto betragen.

Der Rückgriff auf passiven Schallschutz kommt als letzte Möglichkeit in Betracht, wenn Möglichkeiten der planinternen Lärmvermeidung und des aktiven Schallschutzes nicht möglich, untauglich oder bereits ausgeschöpft sind.

Für einzelne Wohngebäude an der Groppenbrucher Straße in Dortmund ergibt sich demnach dem Grunde nach ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Dieser Anspruch besteht für die Eigentümer betroffener bestehender baulicher Anlagen, sowie baulicher Anlagen, die bei Auslegung der Pläne im Bebauungsplanverfahren bauaufsichtlich genehmigt waren. Die Feststellung der Höhe des Anspruchs auf Entschädigung sowie deren Abwicklung geschieht nach der Aufstellung des Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren.

Die Entschädigung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanaufstellung. Hier wird lediglich dem Grunde nach ein Anspruch festgestellt – die tatsächliche Betroffenheit ermittelt, d. h. vorbehaltlich der Ergebnisse einer Prüfung der Nutzung der betroffenen Räume und der bauakustischen Eigenschaften vorhandener Außenbauteile. Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV.

Zur Ermittlung der von über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegenden Gebäuden, wurden die Gesamtlärmimmissionen (Gewerbelärm + Verkehrslärm) im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall ermittelt und diese gegenübergestellt. Anschließend wurden die Gebäude ermittelt, für die eine Gesamtlärmerhöhung vorliegt und gleichzeitig die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und / oder von 60 dB(A) nachts überschritten oder durch die Erhöhung erstmalig erreicht werden.

Das Büro Peutz Consult hat gutachterlich festgestellt, dass an den Fassaden von 16 Gebäuden (erstmalig) die als gesundheitsgefährdend genannten Schwellenwerte überschritten werden. Die Pegeldifferenzen der Gebäude, die oberhalb der Schwellenwerte liegen, belaufen sich auf

Werte zwischen 0,1 und 1,1 dB(A). Die genauen Adressen der betroffenen Gebäude sowie die genauen längenbezogenen Schallleistungspegel sind dem Gutachten von Peutz zu entnehmen, das Anlage zur Begründung ist.

Tags wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) nur an einem Gebäude überschritten, wobei sich dieses Gebäude schon im Ist-Zustand oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung befindet. Nachts wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erstmalig an acht der 16 Gebäude überschritten. Insgesamt handelt es sich aber um Lärmzunahmen, die mit einer Ausnahme (1,1 dB(A)) unterhalb von 1 dB(A) Lärmerhöhung liegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wahrnehmbarkeitsschwelle, die um 1 bis 2 dB(A) Lärmerhöhung liegt, nicht überschritten wird, die Lärmzunahme also gar nicht hörbar ist. Um jedoch negative Beeinträchtigungen durch Lärmzunahmen möglichst zu minimieren, sollen Lärminderungsmaßnahmen im Bereich der betroffenen Gebäude ergriffen werden.

Eine Möglichkeit hierzu besteht darin, allen Eigentümer:innen der ermittelten betroffenen Gebäuden eine Kostenbeteiligung der Stadt Waltrop an passiven Schallschutzmaßnahmen anzubieten. Dies betrifft nicht nur die Gebäude, die erstmalig die 60 dB(A) Schwelle nachts überschreiten, sondern auch die, die diese bereits überschritten haben und eine weitere Erhöhung erfahren (sei es auch um weniger als 1dB(A)).

Nach Ermittlung der Betroffenheiten würden die Wohneinheiten einzeln untersucht (Aufnahme der Fenster, der betroffenen Räume, Bestimmung der vorhandenen Schalldämm-Maße, Ermittlung der Nutzungsart der betroffenen Räume und der Innenpegel gem. 24. BImSchV) und anschließend die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die gesamten Außenflächen schutzbedürftiger Räume gem. 24 BImSchV festgelegt.

8.8 Boden / Altlasten / Aufschüttungen

In einer Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde am 02.11.2020, wurde ein mögliches Vorgehen zur Bodenaufbereitung besprochen. Mit Schreiben vom 15.09.2020 teilte die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen folgendes zur Altlastensituation im Plangebiet mit:

„Das Grundstück [...] ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen unter der Bezeichnung 4410 / 2 Bergehalde, nördl. Groppenbach, südl. DEK erfasst. Es handelt sich bei der Altablagerung um ein ehemaliges Bergsenkungsgebiet, welches zwischen ca. 1974 bis 1986 mit Bergematerialien aus der Zeche Minister Achenbach angeschüttet worden ist. Das Gelände wurde um rund 15 m mit Bergematerialien erhöht und mit einer Schicht aus Mutterboden abgedeckt.

Im Jahr 2012 ist die Altablagerung durch die Taberg Ingenieur GmbH im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung untersucht worden. Die abgeteufte Sondierbohrungen zeigten mehrere Meter mächtige Anschüttungen, die sich vorwiegend aus Bergematerial, umgelagerten Bodenmaterialien sowie vereinzelt Kies und Kohlegrus zusammensetzen. Eine chemische Analyse von Bodenmaterial ist nicht durchgeführt worden. Verunreinigungen des Bodens können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Fläche ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.“

Im Bebauungsplan ist die ehemalige Halde nachrichtlich mit der Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Hinsichtlich des Baugrundes im Plangebiet liegen zwei Gutachten des Ingenieurbüros Taberg vor, die beide Anlagen zur Begründung sind:

- Orientierende Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlungen für eine gewerbliche Nutzung (2012, Auftraggeber RAG Montan Immobilien GmbH)

Das Plangebiet wurde etwa zwischen 1980 und 2001 mit Bergematerial aufgeschüttet. Bei dieser Maßnahme wurde auf einer Grundfläche von ca. 19 ha (einschließlich Böschungsrand) das Bergematerial mit einer mittleren Schutthöhe von rund 11 m eingebracht, um das Höhenniveau des unmittelbar angrenzenden Dortmund-Ems-Kanals zu erreichen. Die insgesamt ca. 2 Millionen m³ Bergematerial wurde lageweise verdichtet eingebaut. Oberflächennah wurde die Bergeschüttung auf dem Plateau (Grundfläche etwa 15,5 ha) mit einer im Mittel ca. 1,5 m dicken Rekultivierungsschicht überdeckt, die aktuell ackerbaulicher

Nutzung dient. Diese Rekultivierungsschicht ist für Gründungszwecke nicht geeignet und muss daher in den Baufenstern im Zuge der Baufeldvorbereitung entfernt werden.

Um eine bauliche Nutzung auf der Fläche zu realisieren, ist entweder eine Anpassung an die besonderen Standortverhältnisse oder eine Baugrundverbesserung (Verdichtung) erforderlich.

- Orientierendes Baureifmachungs- und Erschließungskonzept (2018)

Es wird eine Erschließungskonzeption unter Berücksichtigung erkennbarer Restriktionen dargestellt. Der Bericht stellt demnach die maßgebenden Restriktionen für die Umsetzung einer Baureifmachung und Erschließung zusammen und zeigt orientierende Lösungen für die verschiedenen Problemstellungen auf.

Aktuell wird das Herrichtungskonzept (inklusive der Ergebnisse chemischer Analysen) mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abgestimmt, um aufbauend darauf das Genehmigungsverfahren zu besprechen (Antrag auf Genehmigung nach § 21.3 Ersatzbaustoffverordnung).

8.9 Kampfmittel

Im Rahmen der Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe wurde 2010 eine Sondierung der Bereiche des Artilleriebeschusses empfohlen.

Eine Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmitteldienstes Westfalen Lippe aus März 2015 empfiehlt: „Sondierung der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).“ Die Aufschüttungsmaßnahmen ab den 1980er Jahren kommen einer Überbauung der Fläche gleich.

Die Luftbildauswertung ergab für das Plangebiet überwiegend keine Bombardierung.

Eine Abstimmung zur Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit ist insbesondere für die aufgehöhte Haldenfläche von Belang, für die Baureifmachungsmaßnahmen wie Fallplattenverdichtungen o.a. erforderlich werden.

Im Jahr 2020 wurde eine erneute Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes angefragt, mit der die vorherige ihre Gültigkeit verliert. Mit Schreiben vom 01.09.2020 empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst: „Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung. Sondieren der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).“ Bei der Fläche handelt sich um eine ehemalige Bergehalde, bei der nach dem zweiten Weltkrieg großflächige Aufschüttungen stattgefunden haben.

Die Halde wurde nach 1945 aufgeschüttet, so dass ein mögliches Gefährdungsband erst ab ca. Unterkante der Auffüllungen angenommen werden muss. Etwaige Kampfmittel liegen somit weit unterhalb der heutigen Geländeoberkante.

Das Ingenieurbüro Taberg verfasste für die Planung einen fachgutachterlichen Beitrag zur Festlegung der Maßnahmen der Kampfmitteldetektion (Gefährdungsband) im Bereich des Plangebietes (Dezember 2020). Das Gefährdungsband für die Zone mit Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit beträgt gerechnet von der ehemaligen Geländeoberkante bei Kriegsende (GOK 1945) im Regelfall 8m nach unten. Die historische Entwicklung der Fläche kann anhand älterer Kartenmaterialien und öffentlich zugänglicher Luftbilder abgeschätzt werden. Demnach kann festgehalten werden, dass auf der Fläche nach 1980 großflächig Bergematerial abgelagert wurde.

Das ursprüngliche Höhenniveau des Plangebietes lag im Jahr 1976 im Norden bei +62 mNN und im Westen und Süden bei +59 mNN. Im Flächenzentrum sind Höhenlagen von bis zu +64 mNN dokumentiert. Die heutige Fläche stellt sich als ein weitgehend ebenflächiges Plateau auf +71,5 bis 72,2 mNN dar, welches insbesondere nach Süden und Westen durch hohe Böschungen von mehr als 10 m Höhe gekennzeichnet ist.

Es wird vermutet, dass seit 1976 noch Bergsenkungen von wenigen Metern aufgetreten sein könnten. Im Flächenzentrum sind nach 1976 Auffüllungen von bis zu mehr als 10 m aufgebracht worden. Es ist außerdem festzustellen, dass mit Ausnahme der untergeordneten Siedlungsflächen entlang des alten Straßenverlaufs Dicker Dören das Plangebiet nach Kriegsende unbebaut war.

Im Sommer 2022 ist durch das Büro Tauber eine Bohrlochuntersuchung durchgeführt worden. Im untersuchten Bereich wurden dabei keine Hinweise auf Bomben-Blindgänger festgestellt. Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bodenverfärbungen und/oder verdächtige Objekte gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeibehörde zu benachrichtigen.

9 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, sowie der Öffentlichkeit wurden die Festsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend der planerischen Ziele und Zwecke formuliert. Die Festsetzungen wurden im Laufe des Verfahrens und nach Maßgabe der immissionsschutzrechtlichen Beurteilungen sowie den Aspekten der Umweltprüfung, sprich der Belange von Natur und Landschaft konkretisiert. Im Zuge der weiteren Konkretisierungen der Planung nach der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurden manche Festsetzungen geändert bzw. gestrichen, sofern beispielsweise keine rechtliche Grundlage für sie vorhanden ist. Die Änderungen sind hier und auf dem Planteil für die erneute Offenlage in Rot gekennzeichnet.

In diesem Kapitel werden die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet erläutert und begründet, die im Planteil festgesetzt sind.

9.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Etwa 10 ha des Plangebietes werden gemäß der beabsichtigten Entwicklung als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO sowie das südliche Baufeld als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes beruht auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Festsetzung eines Sondergebietes wäre hier nur sinnvoll, wenn sich die zulässigen Nutzungen entsprechend § 11 Abs. 1 BauGB von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10

wesentlich unterscheiden. Dies ist hier nicht der Fall. Trotz des vorgegebenen Nutzungskatalogs entsprechend der Zweckbestimmung, handelt es sich hier weiterhin um ein Gebiet, deren Nutzungen unter die Baugebietstypen von Gewerbe- und Industriegebieten gefasst werden. Trotz der Einschränkungen verbleibt ein weites Spektrum an zulässigen Nutzungen, deren gemeinsame Charakteristika das produzierende Gewerbe ist.

Das Gewerbe- und Industriegebiet dient entsprechend der Darstellung im Regionalplan der Unterbringung von Betrieben der Nutzfahrzeugproduktion, der Produktion von Fahrzeugteilen und Zubehör sowie deren Reparatur und Handel. Die Festsetzung bestimmter Nutzungsarten erfolgt auf der rechtlichen Grundlage von § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO. Absatz 9 besagt, dass aus städtebaulichen Gründen nur bestimmte Arten zugelassen beziehungsweise ausnahmsweise zugelassen werden können. Die städtebaulichen Gründe sind hier bereits im Regionalplanänderungsverfahren erörtert worden, weshalb der Regionalplan hier bereits eine Zweckbestimmung für die gewerbliche Baufläche vorsieht.

Zulässig sind nur Betriebe der nachfolgend genannten Wirtschaftszweige (angelehnt an die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (WZ 2008):

- 13.95 Herstellung von Vliesstoff und Erzeugnissen daraus *
- 13.96 Herstellung von technischen Textilien *
- 22.11 Herstellung und Runderneuerung von Bereifungen
- 22.19 Herstellung von sonstigen Gummiwaren *
- 22.21 Herstellung von Platten, Folien, Schläuchen und Profilen aus Kunststoffen *
- 22.29 Herstellung von sonstigen Kunststoffwaren *
- 23.12 Veredelung und Bearbeitung von Flachglas *
- 25.12 Herstellung von Ausbauelementen aus Metall *
- 25.5 Herstellung von Schmiede-, Press-, Zieh- und Stanzteilen, gewalzten Ringen und pulvermetallurgischen Erzeugnissen *
- 25.61 Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung *
- 25.62 Mechanik a.n.g. *
- 25.93 Herstellung von Drahtwaren, Ketten und Federn *

- 25.94 Herstellung von Schrauben und Nieten *
- 25.99 Herstellung von Metallwaren a.n.g. *
- 26.11.9 Herstellung von sonstigen elektronischen Bauelementen *
- 27.11 Herstellung von Elektromotoren, Generatoren und Transformatoren *
- 27.12 Herstellung von Elektrizitätsverteilungs- und -schalteinrichtungen *
- 27.2 Herstellung von Batterien und Akkumulatoren *
- 27.32 Herstellung von sonstigen elektronischen und elektrischen Drähten und Kabeln *
- 27.4 Herstellung von elektrischen Lampen und Leuchten *
- 27.9 Herstellung von sonstigen elektrischen Ausrüstungen und Geräten a.n.g. *
- 28.11 Herstellung von Verbrennungsmotoren und Turbinen (ohne Motoren für Luft- und Straßenfahrzeuge)
- 28.13 Herstellung von Pumpen und Kompressoren *
- 28.15 Herstellung von Lagern, Getrieben, Zahnrädern und Antriebselementen *
- 28.92.2 Herstellung von Bau- und Baustoffmaschinen *
- 29.10.2 Herstellung von Nutzkraftwagen und Nutzkraftwagenmotoren
- 29.2 Herstellung von Karosserien, Aufbauten und Anhängern
- 29.3 Herstellung von Teilen und Zubehör für Kraftwagen
- 45.19 Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t (ausgenommen Wohnwagen und Wohnmobile)
- 45.20.4 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t (ohne Lackierung und Autowäsche)
- 45.31 Großhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör

*für den Nutzfahrzeugbau und mit dem Nutzfahrzeugbau in Zusammenhang stehende Betriebszweige

Betriebe, die Reparaturmaßnahmen an den in der Liste aufgeführten Produkten durchführen, sind ebenfalls zulässig. Gleiches gilt für Bürogebäude der im Plangebiet ansässigen Betriebe (keine eigenständigen, nur betriebszugehörige).

Im Plangebiet sind betriebszugehörige Tankstellen gem. 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Die zwingend erforderliche Betriebszugehörigkeit ergibt sich aus der Zweckbindung dieses Gewerbe- und Industriegebietes.

Die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Betriebsbedingtes Wohnen ist unzulässig, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies ergibt sich einerseits daraus, dass sich das Plangebiet nicht im oder am restlichen Siedlungszusammenhang der Stadt Waltrop befindet. Andererseits besteht der Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen mit direktem Autobahnanschluss, so dass die Ansiedlung anderer Nutzungen die Flächenkapazität für die vorrangige Nutzung eines Industriegebietes verringern würde.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Logistikbetriebe, Speditionen und Großlager ebenfalls aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen. Der Ausschluss von Logistikbetrieben unterstützt das städtebauliche Ziel Waltrops, bei neuen Vorhaben prioritär Gewerbe- und Industriebetriebe mit einer höheren Arbeitsplatzdichte anzusiedeln.

Insgesamt handelt sich bei der Festsetzung um eine Positivformulierung. Zulässig sind demnach nur die in der Festsetzung genannten Nutzungsarten, alle weiteren Nutzungsarten sind ausgeschlossen. Einer Festsetzung zu unzulässigen Nutzungen bedarf es demnach nicht.

Als Art der baulichen Nutzung wird hier trotz der voran genannten Ausschlüsse und Einschränkungen dennoch ein Industriegebiet sowie im südlichen Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im südlichen Bereich anstelle eines Industriegebietes ergibt sich aus der städtebaulich sinnvollen Gliederung der Baugebiete vom nördlichen Industriegebiet über ein Gewerbegebiet hin zum südlich bestehenden Wohngebiet in Dortmund Groppenbruch. Diese Abstufung der Baugebietstypen zum südlich gelegenen schutzbedürftigen Wohngebiet auf Dortmunder Stadtgebiet ist gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Gliederung im Sinne der Konfliktbewältigung beim Thema Lärm. Die zulässigen Emissionskontingente sind im Vergleich zum bisherigen Entwurf im Plangebiet neu verteilt worden. Im Zuge dessen wurde der Baugebietstyp des südlichen Baufeldes von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet abgestuft. Der Baugebietstyp

„Gewerbegebiet“ entspricht hier eher der Planungsabsicht auf der Fläche, insbesondere bezogen auf die zulässigen Lärmwerte in der Nacht. Als Ergebnis der Abwägung zwischen der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung und der Planungsabsicht ist noch eine Reduzierung der zulässigen Emissionen um 2 dB(A) erfolgt (Puffer). Eine geräuschvolle Nachtarbeit ist in dem festgesetzten Gewerbegebiet in Verbindung mit den zulässigen Emissionskontingenten in dem zur Wohnbebauung an der Groppenbrucherstraße am nächsten gelegenen Baufeld somit nicht zulässig.

Störfallbetriebe werden vollständig ausgeschlossen, zum Schutz umliegender Nutzungen (überörtliche Verkehrswege L609 und Dortmund-Ems-Kanal, Wohnbebauung) und um potenzielle Gefahren möglichst gering zu halten.

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Die Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie wurden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und durch Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgesetzt. Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Sogenannte Störfallbetriebe sind durch ihre Nutzung, Lagerung und Verarbeitung von potenziell gefährlichen Stoffen in der Lage Gefährdungen für Mensch und Umwelt bzw. schutzbedürftige Nutzungen hervorzurufen. Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert die Seveso-II-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Gebieten. Zum Schutz umliegender Nutzungen und aufgrund der oben genannten Brancheneinschränkung, sind Störfallbetriebe im Plangebiet vollständig ausgeschlossen.

Gliederung nach Abstandserlass; Nordrhein-westfälische Abstandsliste 2007; Abstandserlass vom 06.06.2007 (MBL NRW 2007, S. 659)

Das Plangebiet ist hinsichtlich der zulässigen Betriebe nach Abstandsklassen gegliedert. Die Gliederung ergibt sich daraus, dass das GI I im Norden des Plangebietes weiter von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt liegt.

Im GI I sind Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses vom 06.06.2007 nicht zulässig. Betriebe, die der Abstandsklassen V und VI zuzuordnen sind, sind demnach zulässig. Dies entspricht Betrieben mit einem erforderlichen Abstand von 300 m bzw. 200 m.

In den GI II a und b und GE sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses vom 06.06.2007 unzulässig. Betriebe, die der Abstandsklasse VI zuzuordnen sind, sind demnach zulässig. Dies entspricht Betrieben mit einem erforderlichen Abstand von 200 m.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Da insbesondere bei Gebäuden für Gewerbenutzungen die Geschosse sehr unterschiedlich ausfallen, erfolgt keine Festsetzung zur Geschossigkeit.

Mit diesen Festsetzungen wird unter anderem das Ziel verfolgt, das Gewerbe- und Industriegebiet in seiner städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung zu regeln und das Ortsbild an der Stelle nicht zu negativ zu beeinträchtigen.

9.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. Der § 17 BauNVO gibt für Gewerbe- und Industriegebiete den Orientierungswert von 0,8 als GRZ an. Dieser Orientierungswert wird hier gewählt. Hiermit soll eine hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Diese hohe Ausnutzung sichert eine langfristig orientierte und flächenschonende Entwicklung

gewerblicher und industrieller Bauflächen. Insofern trägt die festgesetzte GRZ zu einem insgesamt betrachtet schonenden Umgang mit Grund und Boden in Waltrop bei. Die übrigen 20 % der GI Flächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der § 16 BauNVO regelt, dass bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist. Dies muss in der Regel immer dann erfolgen, wenn öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Da in Gewerbe- und Industriegebieten überwiegend Hallenbauten errichtet werden, ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ungeeignet, um die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Geeigneter ist die Festsetzung einer maximalen absoluten Höhe als Regelungsinstrument.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, als Wandhöhe bzw. Firsthöhe wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen müssen Bezugspunkte benannt werden. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante der Bauwerke benannt.

Da auf der Plateaufläche vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen Bodenaufbereitungsmaßnahmen erforderlich werden, bei denen die Fläche verdichtet wird, wird sich die Topographie innerhalb des Plangebietes geringfügig ändern. Aufgrund der Verdichtung wird sich das Geländeniveau der überbaubaren Grundstücksflächen absenken, die genauen Geländehöhen nach der Bodenaufbereitung / Verdichtung können vorab nicht ermittelt werden. Die Geländehöhe der umgebenden Grünflächen wird sich jedoch nicht maßgeblich ändern, da hier keine Verdichtungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Anfangsstadium der Planung wurde zur Visualisierung des Vorhabens und Transparenz für die Öffentlichkeit im Süden des Plangebietes eine Traverse aufgebaut, dessen Oberkante sich 11 m oberhalb des Geländeniveaus befand, sprich auf ca. 83,0 m über NHN. Die Oberkante der Traverse zeigte damit die maximale Gebäudehöhe in dem Bereich in der Ortschaft auf.



Abbildung 12 Gerüst zur Darstellung der maximalen Gebäudehöhe (Quelle: IN Stadtmagazine 2020)

Ausgehend von der aktuellen Geländehöhe sind Gebäudehöhen von ca. 11 m im Süden des Plangebiets, 12 m im zentralen Bereich und 13 m im Norden des Plangebiets vorgesehen. Diese Staffelung der maximal zulässigen Höhe erfolgt aufgrund der vorhandenen Umgebung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im südlichen Bereich, der am nächsten an der deutlich tiefer liegenden Straße Im Dicken Dören, dem Groppenbach sowie der Wohnbebauung entlang der Groppenbrucher Straße liegt, ist geringer als die im nördlichen Bereich, der nahe des Brückenbauwerks der Mengeder Straße liegt. Überschreitungsmöglichkeiten für gewisse technische bauliche Anlagen sind möglich (gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmetatbestände).

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierzu kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Für die Fläche, die voraussichtlich von der zu verlagernden Firma Langendorf bebaut wird, sind die Baugrenzen relativ eng gefasst, entsprechend dem Lageplankonzept zur Bebauung Langendorfs. Im Vergleich zum Entwurf ist hier im geänderten Entwurf das Baufeld im GI I um ca. 1.800 m² vergrößert worden. Dieses Erfordernis ergibt sich aus den konkreteren Planungen des Betriebes Langendorfs und soll sicherstellen, dass das Hochbauvorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisierbar ist. Die weiteren GI Flächen sowie die GE Fläche, für die noch keine Baukonzepte vorliegen, werden hinsichtlich einer größtmöglichen Flexibilität weit gefasst. Somit könnten die Grundstücke bei Einhaltung der weiteren Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne einer flächensparenden Ausweisung von Bauland möglichst effektiv ausgenutzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in den Baugebieten durch Baugrenzen definiert. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Baugrenzen bilden bei den Gewerbe- und Industrieflächen unter Beachtung städtebaulich sinnvoller Abstände zu Verkehrs- und Grünflächen, zusammenhängende und großzügige Baufelder, um eine flexible Grundstücksaufteilung und Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Eine Einschränkung ergibt sich durch die Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung und die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung. Unterhalb der Hochspannungsfreileitung ist eine 51 m breite Schutzzone zu beachten, in der nur eine eingeschränkte Bebauung (bis maximal 3 m Höhe) möglich ist. Diese ergibt sich in Abstimmung mit dem Betreiber der Hochspannungsleitung Westnetz. Eine Bepflanzung innerhalb dieser Schutzzone ist ebenfalls nur eingeschränkt möglich. Die Unterfahrbarkeit der Hochspannungsleitung für Wartungs- oder Reparaturarbeiten des Betreibers muss jederzeit möglich sein. Diese Schutzzone ist im Planteil als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie / öffentlicher Grünfläche und überbaubarer Fläche wird in dem Baugebiet einheitlich auf 5,0 m festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da hierfür kein Erfordernis besteht.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

9.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH, sowie eine unterirdische Ferngasleitung im Besitz der Uniper Global Commodities SE. Diese beiden Leitungen bedürfen jeweils eines Schutzstreifens, der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ist 51,0 m breit, der Schutzstreifen der Ferngasleitung 8,0 m breit. Die Schutzstreifen sind im Bebauungsplan als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Die möglichen Baufelder, welche durch Baugrenzen definiert sind, überlagern die Schutzstreifen nicht.

Der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 3,00 m über Erdgeschossoberkante ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen. Alle geplanten Maßnahmen oder Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung ist keine Bebauung zulässig. Bäume, Hecken und tiefwurzelnende Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Alle geplanten Maßnahmen oder Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der PLEdoc GmbH bzw. der Uniper Global Commodities SE.

9.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die in einer Wendeanlage endet. Sie führt von der *Mengeder Straße* aus nach Westen in das Plangebiet hinein und knickt anschließend nach Norden hin ab. Eine Erschließungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Bauplan und Wagner erarbeitet und in die Planung eingearbeitet.

Die Planstraße hat einen Regelquerschnitt von mindestens 12,5 m. Im Kurvenbereich und im Bereich der Wendeanlage verbreitert sich die Verkehrsfläche. Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt. Der Aufbau / Querschnitt des Straßenraums ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Im Allgemeinen bedeutet das, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege, Stellplätze und Straßenbegleitgrün / Begrünungsflächen angeordnet werden können.

In der Straßenverkehrsfläche ist vorgesehen, dass neben den beiden Fahrspuren außerdem ein separater Gehweg ausgebaut wird. Die genaue Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche erfolgt in der Ausführungsplanung. Die Planstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Sie wird umgrenzt durch eine Straßenbegrenzungslinie.

Zusätzlich wird ein ca. 300 m langer Teilbereich der Landesstraße L609 als Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Wie bereits beschrieben wirkt der Bebauungsplan hier für Änderungen im bestehenden Straßenraum und Aufweitung dieses Straßenraums planfeststellungsersetzend.

Die für den Straßenkörper notwendigen Böschungsbereiche sind im Bebauungsplan teilweise als Teil der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitere Böschungsbereiche zur Geländemodellierung des Einmündungsbereiches sind Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Böschungsbereiche erhalten die Signatur „Flächen für Aufschüttungen,

Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

Eine weitere interne öffentliche verkehrliche Erschließung ist nicht vorgesehen. Regelungen zu privaten Verkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen werden keine getroffen.

Ein Fußweg umgibt das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet und stellt eine attraktive Verbindung zum Radweg entlang des Dortmund- Ems-Kanals dar. Am östlichen Plangebietsrand ist der Ausbau eines Fuß- und Radweges vorgesehen, da hier die direkteste Verbindung zum Radweg entlang des Dortmund-Ems-Kanals besteht. Die genaue Lage der Fußwege ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern in der Freianlagenplanung zu bestimmen. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu diesem Bebauungsplan ist die Anlage von Fußwegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt worden. Die Stadt wird entsprechend dem erarbeiteten Grünflächenkonzept (siehe Kapitel 8.6 Grünflächen), welches aktuell durch ein Fachplanungsbüro konkretisiert wird, in der öffentlichen Grünfläche die Anlage von Fuß- und Radwegen in wassergebundener Bauweise auf einer Fläche von bis zu maximal 10 % realisieren. Innerhalb der Grünfläche ist voraussichtlich eine Wendeanlage für Spülfahrzeuge bzw. Pflegefahrzeuge für die Ableitung des Wassers aus dem Regenrückhaltebecken den Haldenkörper hinunter zum Gewässer 3.4 notwendig. Diese Wendeanlage wird jedoch – wie die Fußwege auch – lediglich als Schotterrasen oder ähnliches hergestellt werden. Im geänderten Bebauungsplanentwurf ist die Wendeanlage gestrichelt mit der Signatur UW (Unterhaltungsweg) dargestellt.

Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen der sich im Gewerbe- und Industriegebiet ansiedelnden Nutzungen ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Eine Festsetzung regelt, dass nach fünf Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Baum gepflanzt wird. Einerseits dient diese Festsetzung einer gewissen Durchgrünung des Gebietes, andererseits liefern die Bäume Schatten und vermindern somit eine enorme Aufheizung der versiegelten Flächen.

9.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entwässerung

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dieses wird das anfallende Niederschlagswasser zurückhalten, durch naturnah gestaltete Bodenschichten vorreinigen und dann gedrosselt an den Vorfluter (den Groppenbach) abgeben.

Bezüglich der Drosselwassermenge für das Niederschlagswasser wurde von der Emscherogenossenschaft an die Untere Wasserbehörde verwiesen. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen hat der Stadt Waltrop im Mai 2021 mitgeteilt, dass eine maximale Drosselwassermenge von 25 l/s zulässig ist. Das Entwässerungskonzept ist im Kapitel `Ver- und Entsorgung – Entwässerung` ausführlich beschrieben.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird im Regenrückhaltebecken gereinigt. Um die Reinigungsleistung zu optimieren besteht die Möglichkeit, das leicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Mulden über die belebte Bodenzone mit Drainagen dem RRB zuzuführen. Dazu ist auf den Grundstücken die Anordnung von Regenwasserbehandlungsanlagen in Form von dränierten Mulden mit Passage durch die belebte Bodenzone erforderlich. Dies ist in der Entwässerungssatzung der Stadt Waltrop unter §7 (2) als eine entsprechende „kann-Bestimmung“ bereits aufgeführt. Im Plangebiet kann sich beispielsweise in stark frequentierten Zufahrtsbereichen stark verschmutztes, behandlungsbedürftiges Wasser ansammeln, das nicht ohne Vorreinigung in das RRB abgeführt werden soll. Gleiches gilt beispielsweise im Bereich von Waschplätzen im Plangebiet. Aus diesem Grund ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Ver- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Waltrop zum Thema Entwässerung zu beteiligen.

Fläche für eine Abwasserpumpstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine ca. 170 m² große Fläche für die Errichtung einer Abwasserpumpstation festgesetzt. Eine auf dieser Fläche errichtete Pumpstation soll das im

Plangebiet anfallende Schmutzwasser nach Süden pumpen, damit dort an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann.

9.7 Grünflächen

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird von allen vier Seiten von öffentlichen Grünflächen umgeben. Diese übernehmen unterschiedliche Funktionen (siehe Kapitel Grünkonzept). Die primär zur Eingrünung des Gebietes vorgesehenen Flächen werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Auf den festgesetzten Grünflächen werden darüber hinaus Flächen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, die von der Stadt Waltrop umgesetzt werden. Dies bezieht sich auf Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Waltrop befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein schmaler Bereich ganz nordöstlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der Wasserstraße- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) befindet. Die hier festgesetzten Ausweisungen als Grünfläche sind nachrichtlich gemeint.

Mit mehrreihigen Hecken bepflanzte Erdwälle

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes, innerhalb der Grünflächen, wird zur Abschirmung des Gewerbe- und Industriegebietes ein begrünter Erdwall errichtet. Hierzu wird eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, in der eine Aufschüttung eines Erdwalls bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig ist. Unterer Bezugspunkt für die Unterkante des Walls ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes. Diese Erdwälle sollen das Gebiet optisch sowie lärmtechnisch abschirmen, damit sich das Gebiet besser in das Landschaftsbild einfügt und sind als Pflanzwälle zu begrünen.

Die im Plangebiet vorgesehenen begrünten Erdwälle, die bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m aufgeschüttet werden dürfen, sind Ergebnis der gemeindlichen Entscheidung für ein erhöhtes Schutzniveau der benachbarten Freizeitwege sowie Wohnnutzungen. Sie sind als Überlagerung der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Bepflanzung der Erdwälle (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Erdwall ist als locker modellierter Pflanzwall mit Grünstrukturen zu entwickeln. Die genaue Ausgestaltung der Bepflanzung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Der Erdwall ist als locker modellierter Pflanzwall mit Gehölzstrukturen zu entwickeln durch:

- Pflanzung standortheimischer Sträucher (Qualität mind. 70 – 90 cm Pflanzenhöhe, 2-3-mal umgepflanzt, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m zu Sträuchern, (3 x 3 m zu Bäumen)
- Sporadisch dazwischen je 10 m Länge der Wallhecke ein Hochstammbaum 1 oder 2. Ordnung pflanzen

Es wird eine Unterscheidung in drei Wuchsklassen getroffen: Bäume 1. Ordnung, 2. Ordnung sowie 3. Ordnung. Für die Unterscheidung ist die Wuchsendhöhe entscheidend. Bäume 1. Ordnung erreichen eine Endhöhe von mehr als 20 m. Bäume 2. Ordnung erreichen eine Endhöhe von mehr als 10 m und weniger als 20 m. Bäume 3. Ordnung erreichen eine Höhe von maximal 10 m.

Die nachfolgende **Pflanzliste** bietet eine Auswahl an Bäumen, die vorrangig im Plangebiet zu verwenden sind. Dabei handelt es sich um standortgerechte, heimische und resiliente Baumarten, auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer platanoides 'Deborah' (Blut-Ahorn)

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')

Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Ahorn)

Acer platanoides 'Emerald Queen' (kegelförmiger Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

Aesculus carnea (Purpur-Kastanie)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Fraxinus excelsior 'Altena' (Esche 'Altena')

Fraxinus excelsior 'Atlas' (Esche 'Atlas')

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glory' (Esche 'Westhofs Glory')

Juglans regia (Walnuß)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria 'Fastigiata' (Säulen-Eberesche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde)

Tilia europaea (Holländische Linde)

Tilia tomentosa (Silber-Linde)

Festgesetzte Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und sofern abgängig zu ersetzen.

Dachbegrünung / Solaranlagen

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen getroffen worden. Dachbegrünung trägt zu einem verbesserten Mikroklima bei, bietet einen Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten und fungiert als Retentionsraum / Verdunstungsfläche bei anfallendem Niederschlagswasser. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 % mit Dachbegrünung zu versehen. Die Dicke der Substratschicht wird auf mindestens 8 cm festgesetzt. Im Plangebiet werden voraussichtlich sehr große Hallen entstehen, bei denen das Gewicht der Substratschicht entscheidend für die Tragfähigkeit der Dächer ist. Gleichzeitig ist bei einer Substratschicht von 8 cm Höhe dennoch eine extensive Begrünung der Fläche umsetzbar.

Daneben können außerdem Festsetzungen zu Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf einem gewissen Anteil der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude getroffen werden. Dazu ist § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB anzuwenden, der es erlaubt im Bebauungsplan Vorgaben zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu treffen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind aus städtebaulichen Gründen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b

BauGB die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 20 % mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die städtebaulichen Gründe sind hier die Berücksichtigung der Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB, der örtlichen Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB (keine zentrale Gasversorgung im Plangebiet) sowie die Luftreinhaltung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

1. Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordost) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
2. erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
3. von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches.

Diese Festsetzung trägt insgesamt zum Klimaschutz bei, da sie die Nutzung erneuerbarer Energien fördert. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen sowie von Dachbegrünung kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen hergestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche erreicht wird, die 20 % bzw. 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Stellplatzbegrünung

In Gewerbe- und Industriegebieten, in denen voraussichtlich größere Stellplatzanlagen erforderlich werden, bieten sich hierauf bezogene Pflanzbindungen an. Eine Stellplatzbegrünung dient dazu, die kleinklimatische Situation gebietsintern zu verbessern und dem sogenannten Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Damit die Bäume im Plangebiet auch die Möglichkeit haben sich gut zu entwickeln, ist die Größe der Baumscheiben mit mindestens 6 m² Fläche festgesetzt. Stellplatzflächen können in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden, beispielsweise durch die Nutzung von Rasengittersteinen.

9.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Umweltauswirkungen der Planung werden im Zuge der Umweltprüfung herausgearbeitet und im Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, dargelegt. Im Laufe des Verfahrens wurden die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf diese Belange vertieft untersucht und entsprechende Festsetzungen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen getroffen.

9.9 Lärmschutz

Die Abwägung und die Festsetzungen zum Schallschutz beruhen maßgeblich auf der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Sie normiert selbst kein Berechnungsverfahren, sondern greift auf andere technische Regelwerke zurück.

Die planbedingten Lärmauswirkungen werden hiervon ausgehend im schalltechnischen Bericht Nr. R-8-2020-0676.03 des Fachbüros Kötter Consulting Engineers untersucht und bewertet. Maßgebliche Bedeutung hat die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte. Im Lärmgutachten werden hinsichtlich des Gewerbelärms insgesamt 6 Immissionsorte (IP) untersucht, von denen zwei im Außenbereich und vier im unbeplanten Innenbereich liegen.

Maßgebliches technisches Regelwerk für die Beurteilung von Gewerbelärm ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.8.1998, auf die die DIN 18005 verweist. Sie enthält in Nr. 6.1 baugebietsbezogene Immissionsrichtwerte, die nicht strikt bindend sind,

aber als Orientierungswerte in der Bauleitplanung herangezogen werden können. Wird der jeweils einschlägige Richtwert eingehalten, ist in der Regel davon auszugehen, dass die Lärmbelastung für die Lärmbetroffenen in dem Gebiet zumutbar ist. Eine Überschreitung des Richtwertes ist möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür streiten. Je weiter der Richtwert überschritten wird umso gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe hierfür sein.

Bewohner des Außenbereichs können nicht die Schutzmaßstäbe eines Wohngebietes für sich in Anspruch nehmen. Der Außenbereich ist kein Baugebiet, sondern tendenziell von Bebauung freizuhalten. Für die Festlegung des Schutzstandards ist maßgeblich, dass Wohnnutzungen im Außenbereich jederzeit damit rechnen müssen, dass in ihrer Umgebung privilegierte Anlagen errichtet werden, die land-, forstwirtschaftlichen und gewerblichen Charakter haben. Bewohnern im Außenbereich ist deshalb der Schutzmaßstab zuzugestehen, der für gemischt genutzte Bereiche einschlägig ist, mithin die für Kern-, Dorf- und Mischgebiete geltenden Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (OVG Münster, Urteil v. 18.11.2002 – 7 A 2127/00 –, BRS 65 Nr. 182). Von diesen Werten geht das Lärmgutachten hinsichtlich der beiden im Außenbereich liegenden Immissionsorte IP 1 und 2 auch aus.

Die vier Immissionsorte IP 3 bis 6 liegen an der Groppenbrucher Straße in Dortmund jeweils im Übergang zum Außenbereich. Um mit der Lärmprognose „auf der sicheren Seite“ zu liegen und auf Grund einer Inaugenscheinnahme der Bebauung an der Groppenbrucher Straße in dem hier interessierenden Abschnitt wird davon ausgegangen, dass es sich bei der dortigen Bebauung um ein faktisches reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO (WR) handelt. Für ein reines Wohngebiet beträgt der Immissionsrichtwert 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Diese Immissionsrichtwerte sind jedoch nach Maßgabe von Nr. 6.7 TA Lärm auf einen geeigneten, d.h. nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme angemessenes Schutzniveau sicherstellenden Zwischenwert zu erhöhen.

Nach Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 1 TA Lärm können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach dem

Rücksichtnahmegebot erforderlich ist. Dabei sollen die Werte für Dorf-, Kern- und Mischgebiete nicht überschritten werden, ohne dass diese Werte eine absolute Grenze darstellen. Der so zu bildende Zwischenwert ist dabei nicht das arithmetische Mittel zweier Baugebietsrichtwerte. Eine Zwischenwertbildung im Sinne der Nr. 6.7 TA Lärm liegt auch dann vor, wenn der Richtwert der nächsten Baugebietsstufe erreicht wird.

Seinem Wortlaut nach regelt Nr. 6.7 TA Lärm nicht die Fälle, in denen Wohngrundstücke an den – keine eigene Gebietskategorie bildenden – Außenbereich angrenzen. Soweit in einer solchen Situation aber gleichfalls Grundstücksnutzungen mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit aufeinander treffen, findet hierauf Nr. 6.7 TA Lärm, mit der allgemeingültige, aus dem Rücksichtnahmegebot entwickelte Rechtsprechungsgrundsätze zur Bewältigung lärmbedingter Konflikte in Gemengelage normkonkretisierend übernommen worden sind, entsprechende Anwendung.

Von diesen Grundsätzen ausgehend werden nach der Rechtsprechung bei der Bildung eines Zwischenwertes einem Wohnhaus, das in einem reinen Wohngebiet unmittelbar am Rande des Außenbereichs gelegen ist, häufig bis zu 5 dB(A) höhere Lärmimmissionen zugemutet (BVerwG, Urteil v. 17.12.2013 – 4 A 1.13 -, juris Rn. 55; OVG Münster Urteil v. 20.4.2022 – 8 A 1575/19 -, juris Rn. 151 ff, 171). Die Rechtsprechung erkennt weiter an, dass einer – abgeschirmt durch Bebauung – weiter zurückgesetzt liegenden Wohnbebauung „der zweiten Reihe“ die Erhöhung der für ein reines Wohngebiet maßgeblichen Richtwerte um 3 dB(A) zugemutet werden kann, sofern – wie hier – die betroffenen Grundstücke noch den prägenden Einfluss des Außenbereichs ausgesetzt sind (OVG Münster, Urteil v. 20.4.2022, aaO Rn. 175 f., und Beschluss v. 15.3.2018 – 8 B 736/17 -, juris Rn. 69 ff).

Von diesen in der Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen ausgehend ist für die vier an der Groppenbrucher Straße gelegenen Wohngrundstücke ein Zwischenwert von 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts festgelegt worden. Damit bleiben auch die Wohngrundstücke im unmittelbaren Übergang zum Außenbereich noch um 2 dB(A) unter den für allgemeine Wohngebiete geltenden Richtwerten. Die Planung geht davon aus, dass dieses Lärmniveau als Gesamtbelastung den Bewohnern der Wohngrundstücke an der Groppenbrucher Straße zugemutet werden kann.

Die genannten Richtwerte sind zugleich die Zielwerte für Festsetzungen zum Lärmschutz.

Emissionskontingentierung

Eine von der Rechtsprechung anerkannt Möglichkeit zur Beschränkung von Gewerbelärmbelastungen ist die Geräuschkontingentierung durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691. Dabei geht es darum das Emissionsverhalten aller Anlagen in einem Plan- oder Baugebiet so zu steuern, dass die von der Gesamtheit aller zulässigen Anlagen in diesem Bereich emittierten Schallpegel an den nächstgelegenen Schutzobjekten – in der Regel Wohngrundstücke – den maßgeblichen Immissionsrichtwert nicht überschreiten (BVerwG, Urteil v. 7.12.2017 – 4 CN 7.16 -, juris Rn. 15 ff.; OVG Münster, Urteil v. 17.8.2020 – 2 D 25/18 -, juris Rn. 91).

Eine Emissionskontingentierung ist im Zuge des Lärmgutachtens durch das Büro Kötter Consulting erarbeitet worden und wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Emissionskontingent ist die Schallleistung, die je m² der jeweiligen Teilfläche emittiert werden darf. Die GI Fläche im Norden, die am weitesten von der benachbarten Wohnbebauung entfernt ist, erhält insgesamt mit 114,8 dB(A) tags und 97,8 dB(A) nachts das höchste zulässige Kontingent im Plangebiet.

Die zulässigen Emissionskontingente sind im Vergleich zum Entwurf geändert worden. Eine Emissionskontingentierung muss eine Gliederung enthalten, die im Ergebnis die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wahrt. Die Kontingente müssen also in einem Industriegebiet für industrietypische Betriebe auskömmlich sein. Da die Gewerbelärm-Kontingente im südlichen Baufeld so niedrig festgesetzt wurden, dass Industriebetriebe im Sinne des § 9 BauNVO dort zum Beispiel nachts gar nicht arbeiten können, so wahrt die Kontingentierung die Zweckbestimmung des Baugebietes nicht. Daher ist für das südliche Baufeld im geänderten Planentwurf nun ein Gewerbegebiet festgesetzt, das denselben Nutzungskatalog an Betrieben zulässt, sich allerdings in der möglichen Lärmerzeugung zum Industriegebiet unterscheidet. Diese Abstufung der Baugebietstypen zum südlich gelegenen schutzbedürftigen Wohngebiet auf Dortmunder Stadtgebiet ist gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Gliederung im Sinne der Konfliktbewältigung. Für die zulässigen

Emissionskontingente wurde wie bereits beschrieben ein `Puffer` von 2 dB(A) abgezogen, um die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung nochmal höher zu gewichten.

Wenn eine Kontingentierung auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gestützt wird, muss ein Grundstück unkontingentiert bleiben oder für ein Grundstück ein so hohes Kontingent festgesetzt werden, dass auch jeder stark emittierende Betrieb angesiedelt werden kann. Das löst jedoch praktische Probleme aus. Das Bundesverwaltungsgericht hat als Ausweg auf § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hingewiesen. Dieser Weg erlaubt es nach der Rechtsprechung, alle Teilgebiete zu kontingentieren, was hier geschieht. Die Vorschrift regelt nicht das Verhältnis der Grundstücke in einem Baugebiet, sondern das Verhältnis der Baugebiete in einer Gemeinde untereinander. Auch bei dieser gemeindlichen Betrachtung muss wieder ein Baugebiet (GI) unkontingentiert sein und auch bleiben. Dabei ist unerheblich, ob es in diesem unkontingentierten GI noch unbebaute Grundstücke gibt. In Waltrop gibt es mindestens einen Bebauungsplan, der keine Gliederung / Kontingentierung eines Industriegebietes nach Lärmwerten vornimmt. Damit ist eine Gliederung der Industriegebiete auf stadtweiter Ebene erfolgt. Industriebetriebe, die hinsichtlich ihrer Schallemissionen nicht in den Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 92 „Im Dicken Dören“ zulässig sind, können in den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Wirringen“, 2. Änderung angesiedelt werden. Dieser Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet fest, das in seiner Lärmentwicklung nicht eingeschränkt ist (keine Kontingentierung). Die Stadt Waltrop verfolgt auch weiterhin die Plankonzeption, dass der Bebauungsplan „Im Wirringen“ unkontingentiert bleibt.

In einem Bebauungsplan können nur solche Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen werden, die in ihrem Bezug auf Flächen, Anlagen oder Einrichtungen eine bodenrechtliche Relevanz haben. Festsetzungen etwa zur Zulässigkeit des Einsatzes von bestimmten Fahrzeugen oder beweglichen Maschinen, zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen oder Produktionsmengen kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Hierzu sind ggf. Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten

um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Lärmschutz

Bei Bebauungsplänen, die den Bau oder die wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße vorbereiten, ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Darin sind die Mindestanforderungen an den Schallschutz sowie die anzuwendenden Berechnungsverfahren festgelegt. Bei der Festlegung des Schallschutzes müssen die in § 2 der Verordnung bezeichneten Grenzwerte eingehalten werden. Bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV haben die Straßenbauaulasträger die Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden zu übernehmen (§ 42 BImSchG). Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Ermittlung und Zusicherung der Anspruchsberechtigung dem Grunde nach (hier durch ein Gutachten von Peutz, das als Anlage beigelegt ist). Schallschutzmaßnahmen an späteren Neubauten sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.

10 Sonstige Planzeichen

Die Plateaufläche, die vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, ist mit einer Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient der Klarstellung, dass es sich um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Nähere Erläuterungen hierzu sind Kapitel 8.8 'Boden / Altlasten / Aufschüttungen' zu entnehmen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Gestaltung des Gewerbe- und Industriegebietes werden auf der Ermächtigungsgrundlage von § 89 BauO NRW 2018 grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Übernahme der örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB. Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Im Dicken Dören“, Waltrop.

Dachform

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind für Hauptanlagen nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 15° zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

Die Bauvorschrift dient dazu, ein einheitliches Gebäudebild im Gewerbe- und Industriegebiet zu erreichen und die Anlage von Dachbegrünung zu optimieren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im GE sind nach Süden hin gerichtete, beleuchtete Werbetafeln unzulässig. Werbeanlagen sind an der zur L 609 bzw. zur Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplanes gewandten Gebäudeseite auf maximal 1/10 der Fassadenfläche zulässig. Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die höchste Oberkante der baulichen Anlage innerhalb des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen werden auf maximal 6,0 m² begrenzt, sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m über der Geländeoberfläche zulässig und müssen 5,00 m Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

Fahnen, Wimpel, Steckfahnen, Girlanden und ähnliches sind auch als freistehende Anlage bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Skybeamer, Filmwände oder sonstige selbst leuchtende Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern oder ähnliches sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

12 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Hochspannungsfreileitung

Die Lage der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Ost nach West verlaufende Hochspannungsfreileitung (110 kV) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Westnetz GmbH schreibt in ihrer Stellungnahme den Hinweis: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“ Der 51 m breite Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

12.2 Unterirdische Leitungstrasse

Im Norden des Plangebietes liegt eine außer Betrieb befindliche Gasfernleitung innerhalb eines 8,00 m breiten Schutzstreifens. Die Lage der Ferngasleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Innerhalb des 8 m breiten festgesetzten Schutzstreifens befindet sich außerdem ein in Betrieb befindliches Nachrichtenkabel. Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit der PLEdoc bzw. der Uniper Global Commodities SE abzustimmen.

13 Hinweise

13.1 Artenschutz

Im Plangebiet wird empfohlen, vor einer Bebauung Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bei baulichen Eingriffen ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen, beispielsweise durch eine ökologische Baubegleitung.

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist die Fläche unmittelbar vor der Baufeldräumung durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren, um potenziell genutzte Brutstätten von Vögeln auszuschließen.

13.2 Beleuchtung

Zum Schutz lichtempfindlicher Arten und um Streulicht in die umgebenden Grünflächen zu mindern, sind notwendige Lichtquellen zielgerichtet auf die zu beleuchtenden Flächen und Räume auszurichten. Zusätzlich ist eine Nachtabsenkung der Leuchtintensität auf das aus Arbeitssicherheit einzuhaltende unbedingt erforderliche Maß durchzuführen. Im GE ist eine Beleuchtung der südlichen Fassade unzulässig. Dies soll die südlich des Plangebiet befindliche Wohnbebauung schützen und eine Lichtverschmutzung des geschützten Biotops am Groppenbach verhindern.

Dieser Hinweis ist in der Entwurfsfassung als örtliche Bauvorschrift behandelt worden. Nach einer rechtlichen Prüfung des Bebauungsplanentwurfs wurde jedoch festgestellt, dass es hierfür keine rechtliche Grundlage gibt. Daher diese Verschiebung der nicht festsetzungsfähigen Inhalte von den verbindlichen Festsetzungen in die Hinweise des Planes.

13.3 Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 13.02.2018 teilte der LWL-Archäologie für Westfalen mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Waltrop und der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen.

13.4 Bodenschutz

Die Behörde Geologischer Dienst NRW teilte 2018 folgenden Hinweis mit: Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen teilte außerdem mit, dass vor einer geplanten Neunutzung auf der Fläche der Nachweis zu erbringen ist, dass altlastenbedingte Beeinträchtigungen für die neue Nutzung nicht befürchtet werden müssen.

13.5 Entwässerung

Um die Reinigungsleistung zu optimieren, besteht die Möglichkeit, das leicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Mulden über die belebte Bodenzone mit Drainagen dem Regenrückhaltebecken bzw. Regenwassersammler zuzuführen (Regenwasservorbehandlung vgl. § 7 Abs. 2 Entwässerungssatzung der Stadt Waltrop).

Die Drosselwassermenge für die jeweiligen Grundstücke des Gewerbe- und Industriegebietes wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung (Ver- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Waltrop) im Einzelfall berechnet und vorgegeben. In welcher Form (Stauraumkanal, Mulden o.ä.) der Rückhalt auf den Grundstücken realisiert wird, bleibt den jeweiligen Eigentümern überlassen. Die Übergabetiefe an den Regenwassersammlern wird auf -1,8 m unter Geländeoberkante begrenzt (Sohlenhöhe des Regenwassersammlers). Somit kann aus Mulden oder kleineren Stauraumeinheiten auf den Grundstücken im freien Gefälle an den Regenwassersammler in der Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Die Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken in das Gewässer 3.4 darf nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde nur gedrosselt mit einer Drosselwassermenge von maximal 25 l / s erfolgen. Dies ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

13.6 Anlagen der Außenwerbung und Beleuchtung

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 609 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. 28 StrWG NRW zu übersenden.

Außenbeleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass jede Blendwirkung zur L 609 vermieden wird. Ein Nachweis eines anerkannten Sachverständigen oder Institutes ist dem Genehmigungsantrag beizufügen. Für beleuchtete Werbeeinrichtungen gilt dies entsprechend.

13.7 Baugrunduntersuchungen / Gründungen

Das Plangebiet ist durch Bergematerial aufgeschüttetes Gelände. Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer baulichen Inanspruchnahme Baugrunduntersuchungen erforderlich werden können.

13.8 Kampfmittel

Nach Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelräumdienst Bezirksregierung Arnsberg liegt der südliche Teil des Geltungsbereiches in einem Bereich „keine erkennbare Belastung“ und der nördliche Teil in einem Bereich „Fläche mit Beschuss“. Die nordwestlichste Ecke des Plangebietes (Grünfläche) trägt die Darstellung „Bombardierung“.

Da die ehemalige Bergehalde nach 1945 aufgeschüttet wurde, liegen evtl. vorhandene Kampfmittel in einem Gefährdungsband unterhalb der Unterkante Bergematerial.

Im Sommer 2022 ist durch das Büro Tauber eine Bohrlochuntersuchung durchgeführt worden. Im untersuchten Bereich wurden dabei keine Hinweise auf Bomben-Blindgänger festgestellt. Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bodenverfärbungen und/oder verdächtige Objekte gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeibehörde zu benachrichtigen.

13.9 Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft die 110 kV Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb des 51 m breiten Schutzstreifens der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen (Baumaßnahmen sowie Bepflanzungen) bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH. Die Hochspannungsfreileitung müssen jederzeit zugänglich und anfahrbar sein.

13.8 Schutzstreifen Ferngasleitung

Damit eine zweifelsfreie Darstellung der Ferngasleitung und exakte Festlegung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche im Planwerk zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist, ist es erforderlich, sich den Trassenverlauf der Ferngasleitung vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bittet PLEDOC um Kontaktaufnahme mit dem Beauftragten Herrn Zegar (02389 / 786 152). Vor Pflanzmaßnahmen, Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden im Nahbereich sowie innerhalb des Schutzstreifens der außer Betrieb befindliche Ferngasleitung muss sich mit dem genannten Zuständigen in Verbindung gesetzt werden.

14 Landschafts- und naturschutzrechtliche Belange

14.1 Umweltbericht

Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen planbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen werden.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter unter Hinzuziehung der vorliegenden Informationsgrundlagen (Fachgutachten, Stellungnahmen

etc.) und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausprägung der betroffenen Schutzgüter näher beschrieben und analysiert. Auch die Inhalte und Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden hier beschrieben.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Biotoptypenkartierung

Durch das Umweltgutachterbüro Bosch & Partner wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Diese stellt einen eigenständigen Anhang zum Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dar. Ihre Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Eingriffs- Ausgleichsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den ökologischen Ausgleich im Plangebiet verursachter Eingriffe in Natur und Landschaft ist Teil der Umweltprüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Der Ausgleich für den im Plangebiet entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft finden überwiegend planintern statt. Zusätzlich findet ein externer Ausgleich direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet auf einer intensiv genutzten Wirtschaftsgrünfläche statt sowie auf der Fläche, die für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche in extensiviert werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen wird diese multifunktionale Nutzung der CEF-Maßnahmenfläche begrüßt, auch aus Sicht der Umsetzungskontrolle.

Aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzverbände ergaben sich Änderungen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Diese Änderungen sind im Umweltbericht detailliert erläutert. Weiterer externer Ausgleich war auch nach diesen Änderungen nicht erforderlich. Der plangebietsinterne Ausgleich in Form der neu anzulegenden Streuobstwiese ist vergrößert worden.

Artenschutz

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist durch das Umweltgutachterbüro Bosch & Partner auf Grundlage von faunistischen Kartierungen erstellt worden (Anhang zum Umweltbericht). Als einzige Planungsrelevante Art, die durch die Planung in ihrem Lebensraum erheblich

beeinträchtigt wird, wurde auf der Fläche die Feldlerche festgestellt (Wegfall des Brutreviers). Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche sind ebenfalls in den Umweltbericht eingeflossen.

14.2 Baumschutz

Auf der Plateaufläche des Plangebietes befinden sich nur wenige Bäume. Die vorhandenen Gehölze im Süden des Plangebietes auf der Plateaufläche sind für die Planung eingemessen worden. Sieben von ihnen (Eichen, Linden und Ahorn) werden von der Planung nicht berührt und können erhalten bleiben, sie sind im Bebauungsplan als zu erhaltene Bäume festgesetzt. Lediglich einzelne Gehölze müssen voraussichtlich, beispielsweise für entwässerungstechnische Anlagen, die Baustellenzufahrt oder die geplante südliche und östliche bepflanzte Wallhecke gefällt werden. Im Zuge der Planung sind Festsetzungen für neue Gehölzpflanzungen getroffen worden.

14.3 Klimaschutz

Als selbständige gewerbliche Nutzung sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten als Nutzungsart allgemein zulässig.

Weiterhin können Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet als Nebenanlagen zugelassen werden. Die dazu notwendige räumliche Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung kann dann angenommen werden, wenn z.B. eine Solaranlage nicht über die Dach- oder Wandfläche des Gebäudes hinausgeht. Aber auch gebäudeunabhängige Solaranlagen oder Anlagen zur Nutzung der Geothermie sind bauplanungsrechtlich als untergeordnete Nebenanlagen einzustufen, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Unter dem Aspekt der funktionellen Unterordnung wird durch § 14 Abs. 3 BauNVO geregelt, dass Solaranlagen auf Dächern und an Wänden sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden auch dann als untergeordnete Nebenanlagen gelten, wenn die durch sie erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird. Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird hier also auf das Merkmal der funktionellen Unterordnung verzichtet, so dass es diesbezüglich keiner Festsetzung im Bebauungsplan

bedarf. Im Bebauungsplan ist jedoch ergänzend hierzu festgesetzt, dass mindestens 20 % der nutzbaren Dachflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen ist.

15 Flächenbilanz

Der Bebauungsplanentwurf bildet folgende Flächengrößen:

Plangebiet insgesamt	Ca. 167.000 m²	100 %
GI	Ca. 80.000 m ²	Ca. 48 %
GE	Ca. 21.500 m ²	Ca. 13 %
Davon überbaubare Flächen (Baufelder)	Ca. 54.000 m ²	Ca. 32 %
Öffentliche Verkehrsflächen	Ca. 10.000 m ²	Ca. 6,5 %
Öffentliche Grünfläche	Ca. 55.000 m ²	Ca. 32,5 %
Davon Flächen für die Wasserwirtschaft	Ca. 2.000 m ²	Ca. 1 %
Flächen für Versorgungsanlagen	Ca. 170 m ²	Ca. 0,1 %

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung, Juni 2023

Der Rat der Stadt Waltrop hat diese Begründung in seiner Sitzung am 20.06.2023 beschlossen.

Im Auftrag

gez.

Andrea Suntrup
(Leitung Stadtplanung)